

DEPARTEMENT DE LA MANCHE





COMMUNE DE SAINT-PIERRE-LANGERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 13 juillet 2005	Cachet et signature :  
APPROBATION DU PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le : 26 JUIL. 2011	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

26 JUIL. 2011

Le Maire :






27 avenue du Colombier Bernard 92 250 La Garenne-Colombes
Tel./ Fax : 01 56 05 90 04 E.mail : contact@urb-n.fr
SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00029

SOMMAIRE

PREAMBULE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE	P.5
INTRODUCTION :	P.7
Historique des documents réglementaires communaux	P.7
La commune dans son contexte géographique local et régional	P.7
La démarche communale : Exposé du diagnostic et du projet d'aménagement communal	P.9
PARTIE 1: ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :	P.14
I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL :	P.15
A. LE SITE ET LE MILIEU NATUREL :	P.15
1. Topographie	P.15
2. Géologie, pédologie et risques	P.17
3. Hydrogéologie, hydrographie, qualité et gestion des eaux, risques	P.19
4. Climatologie et qualité de l'air	P.28
B. LE CADRE PAYSAGER :	P.29
1. Les grandes entités paysagères	P.29
2. Les perspectives paysagères et les entrées de ville	P.32
3. Les espaces naturels protégés	P.35
4. La végétation et la flore, la faune	P.35
5. Les espaces verts urbains	P.36
II. L'ENVIRONNEMENT URBAIN :	P.40
A. HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL :	P.40
1. Histoire locale et patrimoine culturel	P.40
2. Patrimoine bâti et architectural remarquable	P.41
3. Archéologie	P.41
B. STRUCTURE DU BATI : MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN	P.41
III. L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE :	P.50
A. LA POPULATION :	P.50
1. L'évolution de la population	P.50
2. La structure par âge	P.52
3. La structure des ménages	P.55
B. L'HABITAT :	P.57
1. Le parc de logements et son évolution	P.57
2. Le parc de logements selon le type de logements	P.59
3. Le parc de logements selon le statut d'occupation	P.60
4. Le parc de logements selon la taille des logements	P.62
5. Le parc de logements selon son ancienneté	P.62
6. Les constructions autorisées depuis 1999	P.63
C. L'ECONOMIE :	P.64
1. L'évolution de l'emploi et du chômage	P.64
2. La structure socioprofessionnelle	P.65
3. La structure de l'activité	P.66
4. Les migrations professionnelles	P.66

5 . Les sites d'activités	p.67
6 . L'agriculture	p.67
7 . Les risques liés à l'activité	p.75
D . LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS :	p.75
1 . La trame viaire	p.75
2 . Le trafic et les comptages routiers	p.77
3 . Le stationnement	p.79
4 . La sécurité routière et l'accidentologie	p.79
5 . Les transports collectifs	p.79
6 . Les liaisons douces, itinéraires de promenades et randonnées	p.79
7 . Les risques et nuisances liés à la circulation	p.79
E . LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET L'INTERCOMMUNALITE :	p.85
1 . Les équipements de superstructures et de services	p.85
2 . Les équipements d'infrastructures	p.89

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES : p.90

I . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	p.91
II . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE, D'HABITAT ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	p.92
III . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	p.99
IV . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	p.100
V . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE CIRCULATION, TRANSPORTS, DEPLACEMENTS	p.101

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU : p.102

I . JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD :	p.103
A . TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX, DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES BESOINS REPERTORIES	p.103
B . TRADUCTION SPATIALE ET REGLEMENAIRE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	p.107
II . JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU ZONAGE :	p.113
A . LES OBJECTIFS DU PLU	p.113
B . LE ZONAGE DU PLU :	p.115
1 . Les zones urbaines	p.115
2 . Les zones à urbaniser	p.117
3 . Les zones agricoles	p.118
4 . Les zones naturelles	p.119
5 . Les espaces boisés classés existants ou à créer	p.121
6 . Les éléments du paysage à protéger	p.121
7 . Le changement de destination du patrimoine agricole	p.123
8 . Les emplacements réservés	p.125

III . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU REGLEMENT :	p.126
A . TABLEAU EXPLICATIF DU REGLEMENT	p.130
 PARTIE 4 : INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET JUSTIFICATION DES MESURES PRISES POUR ASSURER SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR :	p.150
 I . INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	p.151
 II . INCIDENCES AU REGARD DE LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES :	p.156
A . LOIS « SOLIDARITES ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) ET « URBANISME ET HABITAT (UH)	p.156
B . LOIS RELATIVES A L'HABITAT ET AU LOGEMENT :	p.157
1 . Loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement, dite Loi « Besson »	p.157
2 . Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991	p.157
3 . Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1 ^{er} août 2003	p.158
C . LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DITE LOI « BARNIER » :	p.158
1 . Prévention des risques naturels	p.158
2 . Entrées de ville	p.159
D . LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992 SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT :	p.159
1 . L'eau potable et l'assainissement	p.159
2 . Le SDAGE	p.160
E . LOI DU 13 JUILLET 1992 RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS ET LOI DU 19 JUILLET 1996 RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	p.161
F . LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992	p.161
G . LOI DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	p.161
H . LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 9 JUILLET 1999 SUR LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL ET AGRICOLE ET LOI RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX DU 23 FEVRIER 2005	p.162
I . LOI PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993 SUR LA SAUVEGARDE, LA VALORISATION ET LA MAITRISE DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE :	p.162
1 . Le patrimoine naturel et paysager	p.162
2 . Le patrimoine architectural et archéologique	p.163
J . LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE DU 30 DECEMBRE 1996 SUR LA RATIONALISATION DES DEPLACEMENTS	p.163
K . LOI RELATIVE AUX CARRIERES	p.164
 ANNEXES	p.165

PREAMBULE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS) un nouvel outil réglementaire de planification, permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été modifiée substantiellement par la Loi Robien dite Loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003 et par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004.

Plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le Plan d'Occupation des Sols, le PLU est désormais l'outil d'urbanisme principal par lequel les communes organisent le développement de la totalité de leur territoire et encadrent le droit des sols.

Celui-ci se compose, conformément à l'article R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des pièces réglementaires suivantes :

- Le **RAPPORT DE PRESENTATION** qui expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

En outre, il analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la délimitation des zones sur le plan de zonage.

Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)** est exclusivement constitué des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité, pour l'ensemble de la commune. Ce projet communal demeure obligatoire, mais il est dépourvu d'opposabilité à l'égard des tiers.
- **LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT** peuvent être des composantes du PLU (art. L 123.3.1 du Code l'Urbanisme), relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.123.1, et les autorisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.
- Le **REGLEMENT** qui définit en 14 articles pour chaque zone du PLU les règles générales applicables aux terrains et servitudes d'utilisations du sol de la commune. Il détermine en cohérence avec le PADD l'affectation des sols et édicte les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives de parcelles, et aux autres constructions édifiées sur la parcelle.
- Les **DOCUMENTS GRAPHIQUES** qui permettent de localiser le zonage font apparaître les zones constructibles et celles qui ne le sont pas. Ils délimitent au sein du territoire communal les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.
- Les **ANNEXES**, sous formes de pièces écrites et pièces graphiques, qui comprennent entre autre les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique.

La loi SRU a également introduit un objectif de développement durable dans les dispositions du Code de l'Urbanisme, auquel le PLU doit répondre.

Cet objectif s'est traduit par :

- Des évolutions en terme de contenu, visant à adapter le Plan Local d'Urbanisme aux besoins des politiques de renouvellement urbain et intégrant notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Des évolutions en terme de procédure, visant à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, en renforçant la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- Des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme : principes d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, de respect de l'environnement.

INTRODUCTION

HISTORIQUE DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES COMMUNAUX

Par délibération en date du 13 juillet 2005, le Conseil Municipal de Saint-Pierre-Langers a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE LOCAL ET REGIONAL

Située en région Basse-Normandie, au Sud du département de la Manche, la commune de Saint-Pierre-Langers (code INSEE 50540) est située à 60 km de Saint-Lô (préfecture du département) et à 17 km d'Avranches (sous-préfecture), sur l'axe de la future 2x2 voies Granville-Avranches (RD 973), actuellement en projet.

Commune rétro-littorale de la Baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Pierre-Langers appartient au canton de Sartilly, à la Communauté de Communes de Sartilly-Porte de la Baie, créée le 30 décembre 1993, et à l'arrondissement d'Avranches.

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de la Baie Saint-Michel, dont le périmètre a été arrêté le 28 juin 2004.

Saint-Pierre-Langers s'est développée sur un territoire de 840 hectares, sur environ 5 km d'Est en Ouest et 2 km du Nord au Sud. Elle comptait 482 habitants en 2006, soit une densité proche de 57 habitants au km².

Saint-Pierre-Langers voit son territoire bordé par les communes de Saint-Aubin-des-Préaux et Saint-Jean-des-Champs au Nord, La Lucerne d'Outremer et La Rochelle-Normande à l'Est, Sartilly et Jullouville au Sud et Saint-Pair sur Mer à l'Ouest.

La commune est située à 10 km de la gare SNCF de Granville, qui dessert trois lignes principales :

- Granville - Villedieu - Vire - Flers - Argentan - Dreux - Paris ;
- Caen - Saint-Lô - Coutances - Granville - Rennes ;
- Cherbourg - Saint-Lô - Coutances - Granville - Rennes.

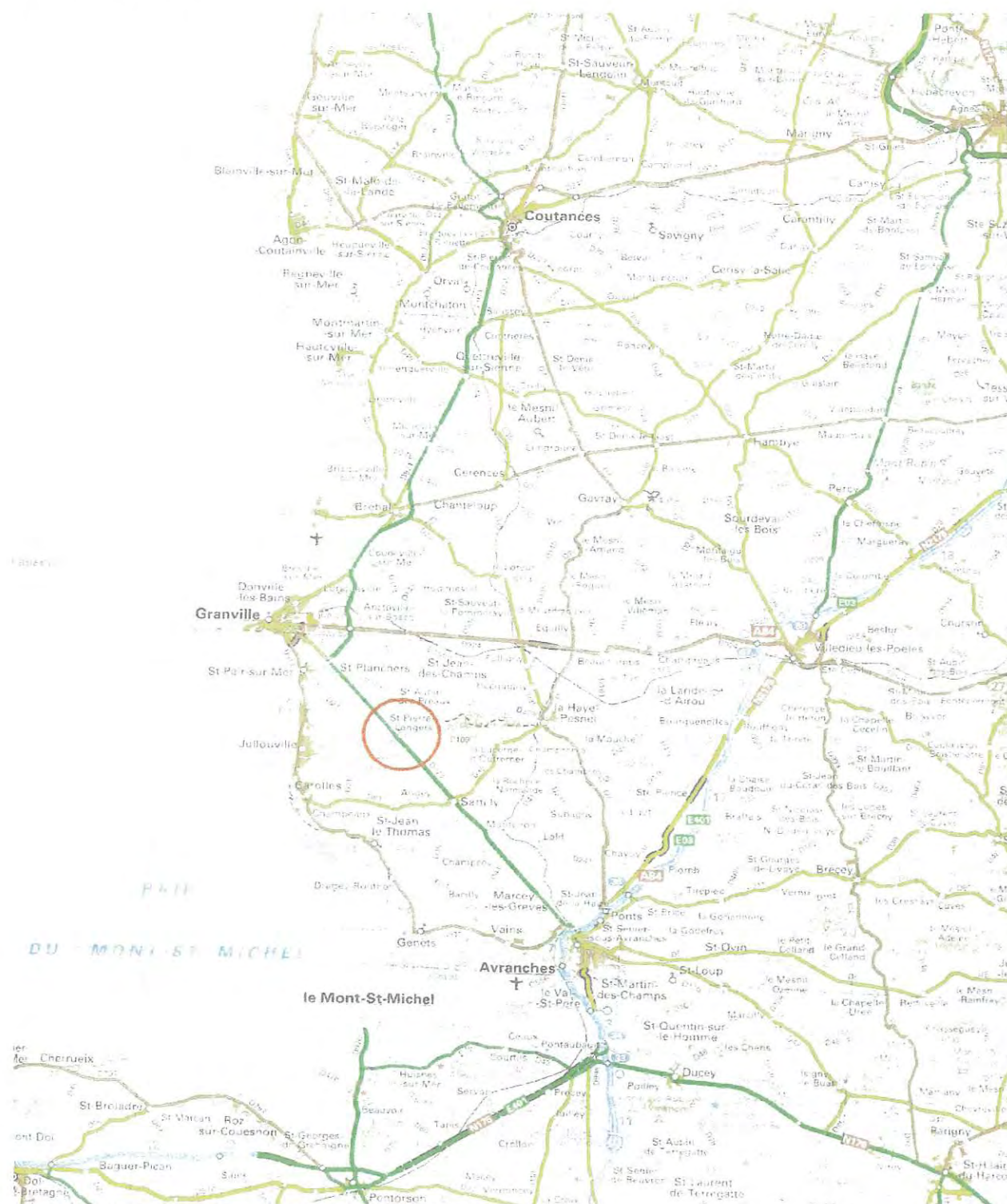
Elle est également située à 17 km du premier échangeur avec l'autoroute A 84 Caen-Rennes, situé à Avranches. La commune est desservie et traversée par la RD 973, axe de communication majeur qui relie Granville à Avranches en 30 minutes environ.

La Manche se rattache géologiquement au Massif Armoricaire et se compose de trois grands ensembles topographiques : le Cotentin, le Bocage Saint-Lois et le Pays de Coutances, l'Avranchin et le Mortainais. Saint-Pierre-Langers appartient à la région naturelle de l'Avranchin tournée vers la Baie du Mont Saint Michel.

La commune se divise en trois entités paysagères :

- Les paysages de versants de vallée du Thar et de l'Allemagne ;
- Les paysages de collines bocagères, à la limite du Pays Granvillais et de l'Avranchin ;
- Les paysages urbains, composés du centre-bourg et de nombreux hameaux ruraux.

PLAN DE SITUATION



Source : Carte régionale Basse et haute Normandie 1:250 000, IGN, 2005

LA DEMARCHE COMMUNALE : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET DU PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-Langers répond aux questions que la municipalité se pose concernant l'aménagement et le développement du territoire communal :

- Quel développement de l'habitat est envisageable sans perturber l'activité agricole ?
- Quelle forme d'agriculture est conciliable avec les ambitions communales en matière de tourisme vert ?
- Quel développement résidentiel est possible tout en valorisant l'identité et le patrimoine de la commune ?
- Comment positionner la commune par rapport au projet de 2x2 voies Granville-Avranches ?
- Comment tirer parti de ce projet tout en minimisant les impacts négatifs ?

Ainsi les objectifs retenus par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- a. Poursuivre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain.

Comme de nombreuses communes situées dans la première et deuxième couronne Granvillaise, Saint-Pierre-Langers est soumise à une pression foncière croissante issue du processus de péri-urbanisation. La population active, qui éprouve de plus en plus de difficulté à se loger à des prix abordables, n'hésite plus à s'éloigner de la côte Granvillaise pour s'installer à l'intérieur des terres.

Située sur le parcours de la RD 973, localisée à mi-distance de pôles de développement locaux tels que Granville, Villedieu-les-Poêles et Avranches, la commune de Saint-Pierre-Langers dispose d'une situation stratégique favorable à l'accueil de cette nouvelle population. Enfin, la commune appartient aux espaces dits « rétro-littoraux » de la Baie du Mont-Saint-Michel qui, très convoités, connaissent une attractivité grandissante du fait de la relative saturation de l'urbanisation littorale.

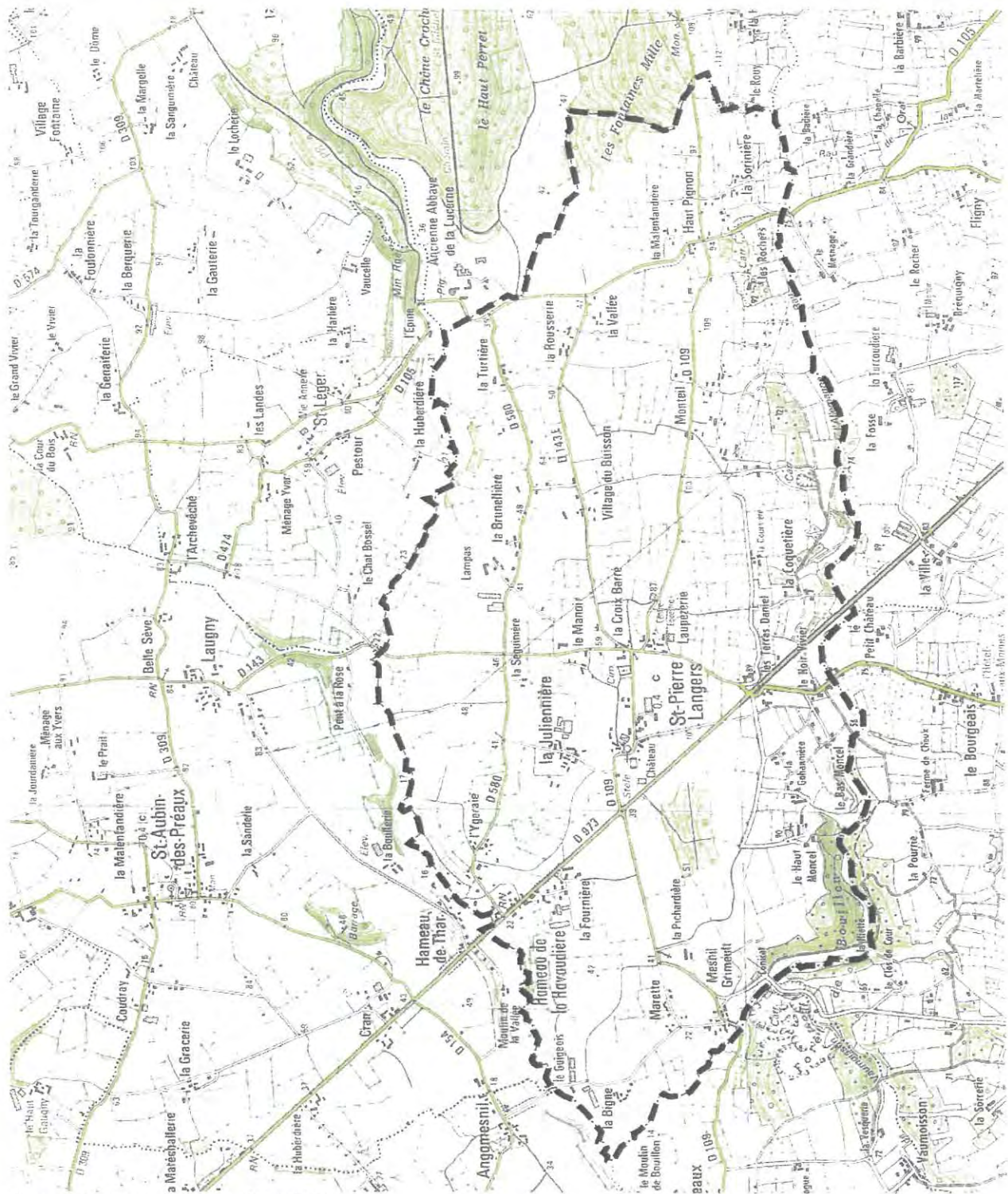
Dans un contexte d'évolution démographique constante depuis 1990, l'objectif principal de la commune est de poursuivre un développement harmonieux de son territoire en cohérence avec la qualité du site d'arrière-pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain. Il s'agit de construire un projet communal cohérent et de qualité articulant au mieux le dynamisme économique environnant et l'attractivité résidentielle à la satisfaction des besoins des habitants en équipements et services et à la préservation du cadre de vie.

La demande croissante de logements ou de terrains à bâtir pour la construction individuelle associée au desserrement du nombre d'occupants par logement nécessitera une densification du tissu existant, notamment au sein du bourg, qui permettra de maîtriser la consommation de l'espace mais aussi d'optimiser la réalisation de nouvelles infrastructures.

- b. Protéger les zones d'intérêt paysager, préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement

Le deuxième objectif est de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie et l'environnement de la commune, qui en fondent l'attractivité. Saint-Pierre-Langers est effectivement concernée par la présence de nombreuses zones naturelles protégées, liées à la vallée du Thar ou au site de l'Abbaye de la Lucerne. La pérennité des espaces naturels et agricoles de la commune doit donc être assurée afin de maintenir ces zones d'intérêt paysager.

PLAN DE LA COMMUNE



Source : Carte topographique IGN 1 :25 000

- c. Prendre en compte les spécificités architecturales du bourg et des hameaux et préserver le patrimoine bâti rural traditionnel

La commune possède un important patrimoine bâti traditionnel, diversifié, et en voie de rénovation. La commune a donc souhaité qu'une réflexion soit menée sur les conditions de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine bâti rural traditionnel. Il s'agit notamment de réfléchir à l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine traditionnelle du bourg.

- d. Réfléchir au devenir des hameaux et des exploitations agricoles notamment en cas de cessation d'activité

Les transformations du secteur primaire ont profondément modifié les pratiques agraires et entraîné la disparition d'un nombre important d'agriculteurs. Aujourd'hui, la commune ne compte plus que douze exploitations agricoles en activité. En revanche, il y existe beaucoup d'exploitants retraités.

Par ailleurs, nombre d'anciennes fermes ont perdu leur vocation première pour devenir aujourd'hui des résidences. Si l'objectif premier est d'assurer la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite également permettre les changements d'affectation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en cas de cessation définitive d'activité, ou l'évolution des exploitations vers le tourisme vert. Elle souhaite également mettre en place des outils permettant la conservation et la mise en valeur du bâti rural traditionnel à des fins résidentielles.

- e. Prendre en compte le passage de la future 2x2 voies Granville-Avranches

Le projet de mise à 2x2 voies avec terre-plein central de la route départementale n°973, classée route express, vise la création d'une voie de transit permettant de desservir l'ensemble de la côte Ouest. Son emprise prévue variera de 25 à 95 m de large dans la portion traversant Saint-Pierre-Langers. Compte tenu du relief et du statut de la voie, des remblais et déblais conséquents sont d'ores et déjà prévus (de l'ordre d'une dizaine de mètres de hauteur ou de profondeur, voire même du double ponctuellement).

La saignée occasionnée par le projet créera inévitablement une coupure visuelle. En effet, majoritairement en déblais sur la portion traversant le plateau agricole à l'Est de la route actuelle, la route ne pourra offrir une vue sur la mer que lors d'une courte séquence de 500 m environ (au niveau du Mesnil Grimeult). Les vues offertes sur la campagne seront plus nombreuses.

Avec une emprise moyenne de 50 mètres de large, sur un linéaire d'environ 4 kilomètres (3 km de route et 1 km de voies de désenclavement ou de raccordement à l'échangeur), la surface de terrain nécessaire au projet sur la commune représentera approximativement 20 hectares. Le morcellement des parcelles agricoles induit sera pris en charge par le remembrement, mais la pression foncière agricole risque d'augmenter sur les communes limitrophes de Saint-Pierre-Langers.

La RD 973 subsistera et les connexions avec les RD 580, RD 109 et RD 143 seront maintenues (hormis entre les Terres Daniel et La Laupèzerie et les Terres Daniel et La Coquetière). Les déplacements à l'intérieur de la commune ne seront donc que peu entravés. En revanche, le projet d'échangeur modifiera complètement les flux de véhicules empruntant la RD 109 en direction de la côte. Route qui, dans sa configuration actuelle, pourra difficilement supporter une augmentation de la circulation.

La RD 973 connaîtra une baisse de fréquentation. Pour autant, les carrefours avec la RD 109 et la RD 143, très dangereux actuellement, devront être repensés.

f. Satisfaire les besoins de la population actuelle et future notamment en équipements et services

Au regard de l'existant et des prévisions de développement de la population et de l'habitat, les nouveaux besoins en terme d'équipements et de services devront être satisfaits. Il s'agira d'optimiser les conséquences économiques du passage sur le territoire communal de la future 2x2 voies Granville-Avranches, tout en tenant compte des impacts en termes paysagers, fonciers et urbains. Enfin, le PLU devra s'intégrer dans son contexte intercommunal notamment dans le cadre de la Communauté de Communes de Sartilly.

PERIMETRES DES SCHEMAS INTERCOMMUNAUX DANS LA MANCHE.

Les périmètres de SCoT

en avril 2007

Analyses
Territoriales
et Prospective

Procédure en cours
de regroupement
des 2 territoires
au sein d'un périmètre
de SCoT unique
qui couvrirait l'ensemble
du pays du Cotentin

Périmètre validé par la loi SRU :

Schéma directeur
de la Région de Cherbourg
(périmètre révisé arrêté
le 26 novembre 1998)

Périmètres arrêtés par le préfet :

SCoT du Centre-Manche-
Ouest
(périmètre arrêté le 23 mai 2003)

SCoT de la Région
Saint-Loise
(périmètre arrêté le 1er août 2002)

SCoT du Pays
de la Baie du Mont-
Saint-Michel
(périmètre arrêté le 28 mai 2003)

Communes et EPCI
n'étant pour l'instant
inclus dans aucun
périmètre de SCoT

Limite de pays

Limite d'EPCI

CC des
Delles

Domjean Nom de commune



0 20 km

Cartographie : SAUE ATPE - YD - Avril 2007 - SCoT et pays

Source : DDE Manche, 2007

PARTIE 1 :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

I . L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL :

1 . Topographie :

Saint-Pierre-Langers est située dans le département de la Manche. De forme très allongée (140 km du Nord au Sud pour une largeur moyenne de 45 km, soit une superficie de 6 300 km²), le département s'avance de manière importante dans la Mer de la Manche qui lui a donné son nom. Du fait de cette situation, le département possède trois façades maritimes, au Nord, à l'Est et surtout à l'Ouest. Les côtes s'étendent sur plus de 300 km dont près de 200 km pour la seule côte Ouest.

Le territoire de Saint-Pierre-Langers appartient à la région naturelle de l'Avranchin, tournée vers la Baie du Mont Saint-Michel. L'Avranchin est l'une des parties du département les plus contrastées : Des rivières encaissées de la Sée et de la Sélune en passant par la Baie du Mont Saint-Michel, l'aspect du Sud-Manche change radicalement. Mortain et Avranches, sur leurs éperons rocheux, dominent le bocage et la Baie du Mont Saint-Michel. La forêt de la Lande Pourrie et le lac de Vezins complètent un environnement naturel diversifié. La côte, assez marquée, s'adoucit en arrivant dans l'estuaire de la Sée et de la Sélune.

Le relief départemental est assez marqué. De raides barres de grès alignées d'Ouest en Est constituent les traits majeurs du modelé de ce territoire : barre du Mortainais, barre de Saint-Sever qui porte aux confins des trois départements Bas-Normands les points culminants de la région avec 367 m à la Butte de Brimballe et 368 m à Saint-Martin de Chaulieu où la Vire prend sa source.

L'érosion est très active, les rivières nombreuses et importantes ont creusé des vallées souvent encaissées (Sée, Sélune, Sienne, etc.). Ces dernières sont le plus souvent orientées Est-Ouest (surtout dans le Sud), se déversant sur la côte Ouest.

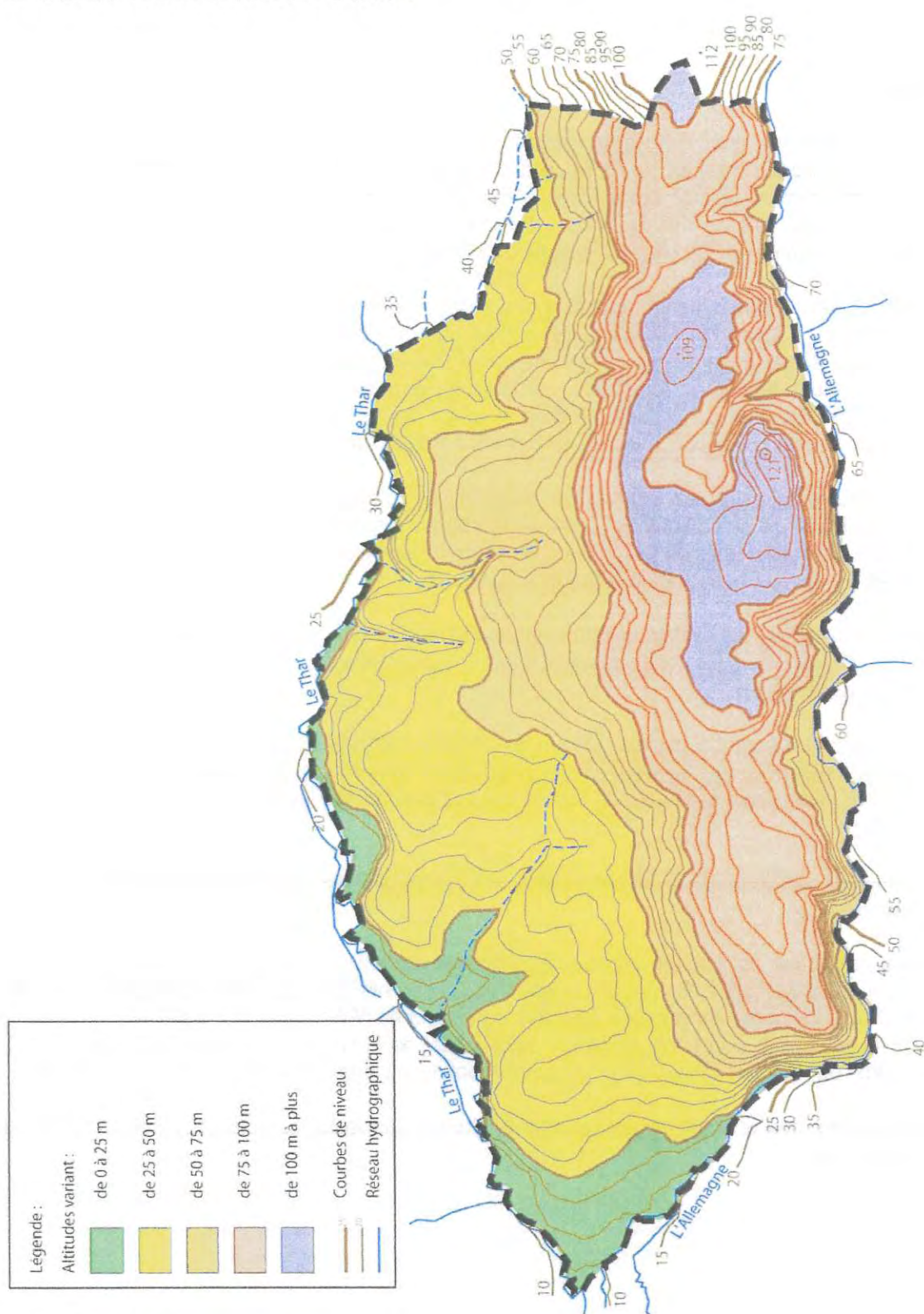
L'Avranchin est une région de bocage alliée à une façade maritime qui fait face à la Baie du Mont Saint-Michel. Un cordon dunaire régulier court jusqu'à Granville où le rivage se transforme pour s'adoucir à l'arrivée dans la Baie du Mont Saint-Michel. Cette façade connaît des marées importantes et rapides, parmi les plus amples d'Europe.

Les bas plateaux schisteux de la Manche Centrale ne sont ondulés que de vallonements très doux aux faibles dénivellations.

Le territoire communal est marqué par une topographie vallonnée, à la limite des paysages bocagers du Granvillais et des paysages montueux et escarpés de l'Avranchin. Les altitudes varient de 0 à 5 m NGF, au Nord et au Sud de la commune, en fond de vallée du Thar et de l'Allemagne, à 112 m NGF au Centre-Est de la commune. Les points culminants se situent tous à l'Est de la commune, progressant d'Ouest en Est du territoire entre 109 m NGF à Monteil et 121 m au sommet de la carrière.

La carte topographique et hydrologique suivante illustre les principales caractéristiques du relief affectant le territoire communal.

TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



Source : URB'N

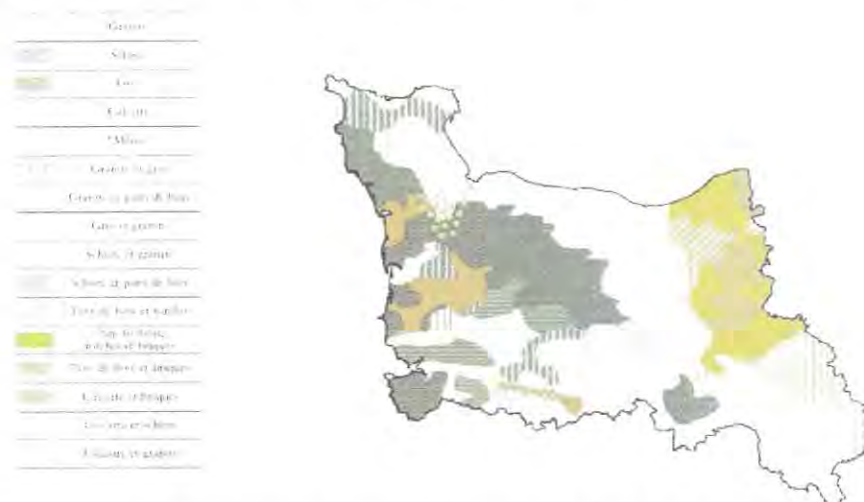
2 . Géologie, Pédologie et risques

a . Géologie :

Le département de la Manche appartient dans sa plus grande partie au Massif Armoricaïn dont il représente la terminaison Nord-Est (d'où la prédominance de terrains cristallins et de sédiments primaires).

Le socle hercynien s'est trouvé soulevé en certaines parties : Nord du Cotentin, Bocage Normand ou Collines de Normandie. Les cours d'eau s'y sont ensuite enfoncés et l'érosion très active a mis en relief les terrains durs en creusant les roches tendres.

En contre partie, d'autres régions se sont trouvées affaissées : Sud du Cotentin, bassins de Valognes et Carentan. Ces régions sont d'ailleurs rattachées au Bassin Parisien.



Source : Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

Entre Villedieu-les-Poêles et le littoral granvillais, un plateau, profondément entaillé par la Sienne et ses affluents puis par le petit fleuve côtier du Thar, détermine un paysage de gorges encaissées. Bien que la commune de Saint-Pierre-Langers soit située à l'extrémité Ouest de ce plateau, la route qui joint Avranches à Gavray domine quelques aperçus de ces gorges fortement intériorisées par les boisements de leurs versants.

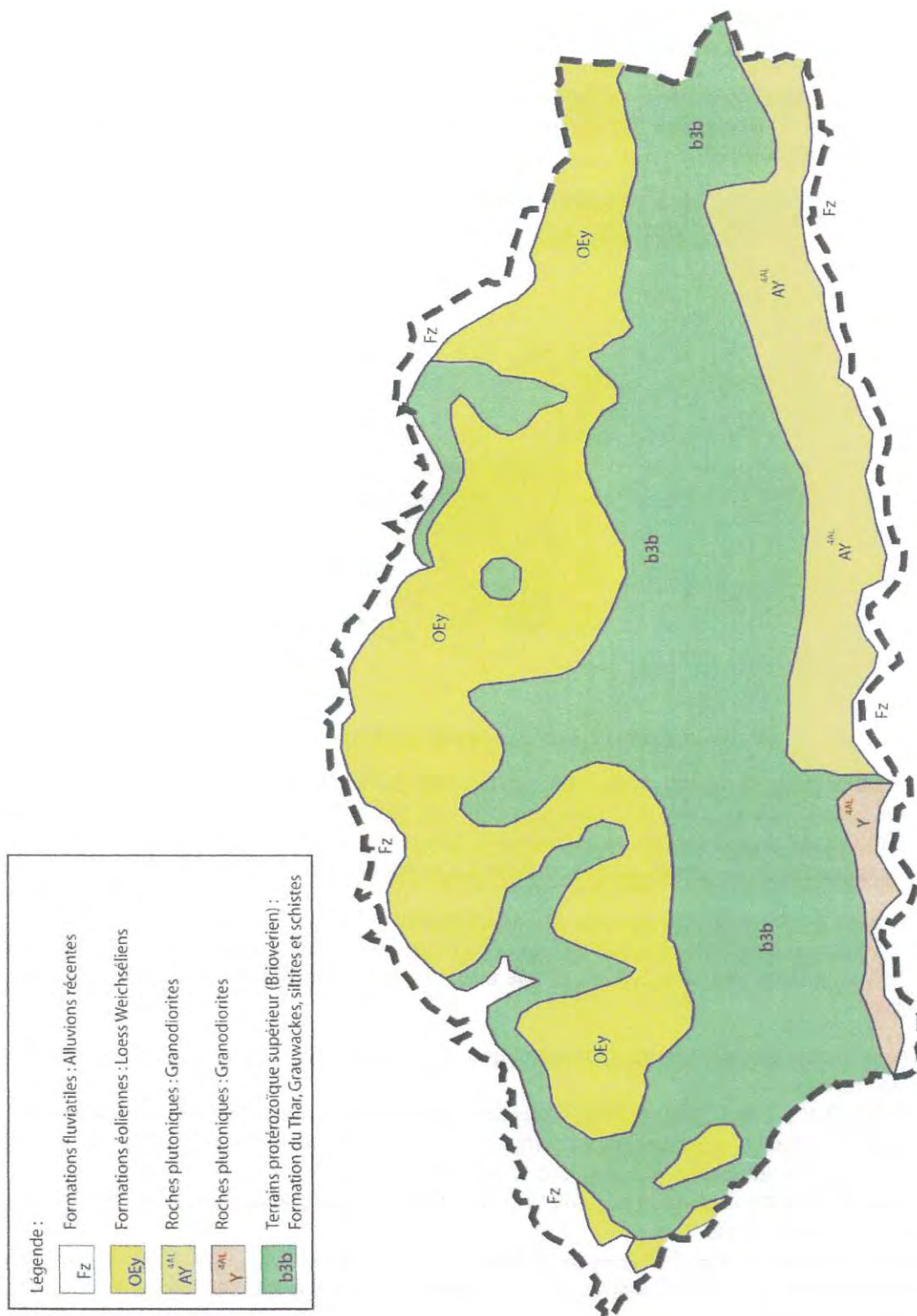
A l'extrémité occidentale du synclinal bocain, les conglomérats et schistes verts sombre plus ou moins gréseux du Cambrien, très résistants, soutiennent un plateau de 150 m d'altitude au bord duquel s'est installé Saint-Pierre-Langers, et dans lequel la Sienne et ses affluents, mais aussi le Thar, se sont enfoncés d'une centaine de mètres.

S'inscrivant dans le massif de Carolles, les formations géologiques rencontrées sur la commune, selon un axe Nord-Sud, sont les suivantes :

- La formation du Thar : D'âge Précambrien (Protérozoïque supérieur), constituée de grauweekes, siltites et schistes mâclifères, elle est ponctuellement surmontée par des formations superficielles représentées par des loess sableux à sables loessiques, au Nord du territoire communal ;
- Les granodiorites à biotite et cordiérite : D'âge Précambrien (Protérozoïque supérieur), il s'agit de roches plutoniques du Batholite mancennien ;
- Les alluvions récentes : d'âge Tertiaire, localisées de part et d'autre du Thar et de l'Allemagne, ces alluvions limoneuses à limono-sableuses du réseau hydrographique actuel ont une épaisseur généralement inférieure à 1 m.

La carte géologique suivante illustre les principales caractéristiques du sol affectant le territoire communal.

GEOLOGIE



Source : BRGM. et URB'N

b . Pédologie :

L'étude des sols menée par la SETEGUE en 2002 à l'occasion de l'Etude de zonage d'assainissement a permis de distinguer 2 grands groupes de sols pouvant se caractériser comme suit :

- Les sols limono-sableux à Limono-sablo-argileux, profonds à superficiels, de texture légère, moyennement à peu perméables et peu compacts, reposant vers 60/80 cm de profondeur. Ces sols reposent sur des horizons argilo-limono-sableux, développés sur des granits altérés donnant des horizons de profondeur très riches en sables et en feldspaths.
- Les sols argilo-limono-sableux profonds, de texture moyenne, perméables et peu compacts.

c . Risques :

Un Schéma Départemental des carrières a été approuvé dans la Manche, le 13 août 1999. La commune est concernée par la présence :

- D'une carrière de granit exploitée par arrêté préfectoral du 9 janvier 1984 par M. Claude Renard ;
- D'une carrière de granit exploitée par arrêté préfectoral du 2 octobre 1991 par la SNC Granulats de Basse-Normandie.

Par ailleurs, la DIREN associe ces carrières situées près du lieu dit les Rochers, à un risque de chutes de blocs rocheux (Annexe 1). Ce phénomène, généralement lié à une pente supérieure à une vingtaine de degrés, est également présent en d'autres endroits de la commune, notamment au Sud ouest sur le relief de Bouillon, et près de la Coquetière. Trois étroites bandes présentant ce risque sont également à noter au Nord de la commune. Si ces territoires sont rares (0.7% sur l'ensemble du département) ils n'en sont pas moins dangereux.

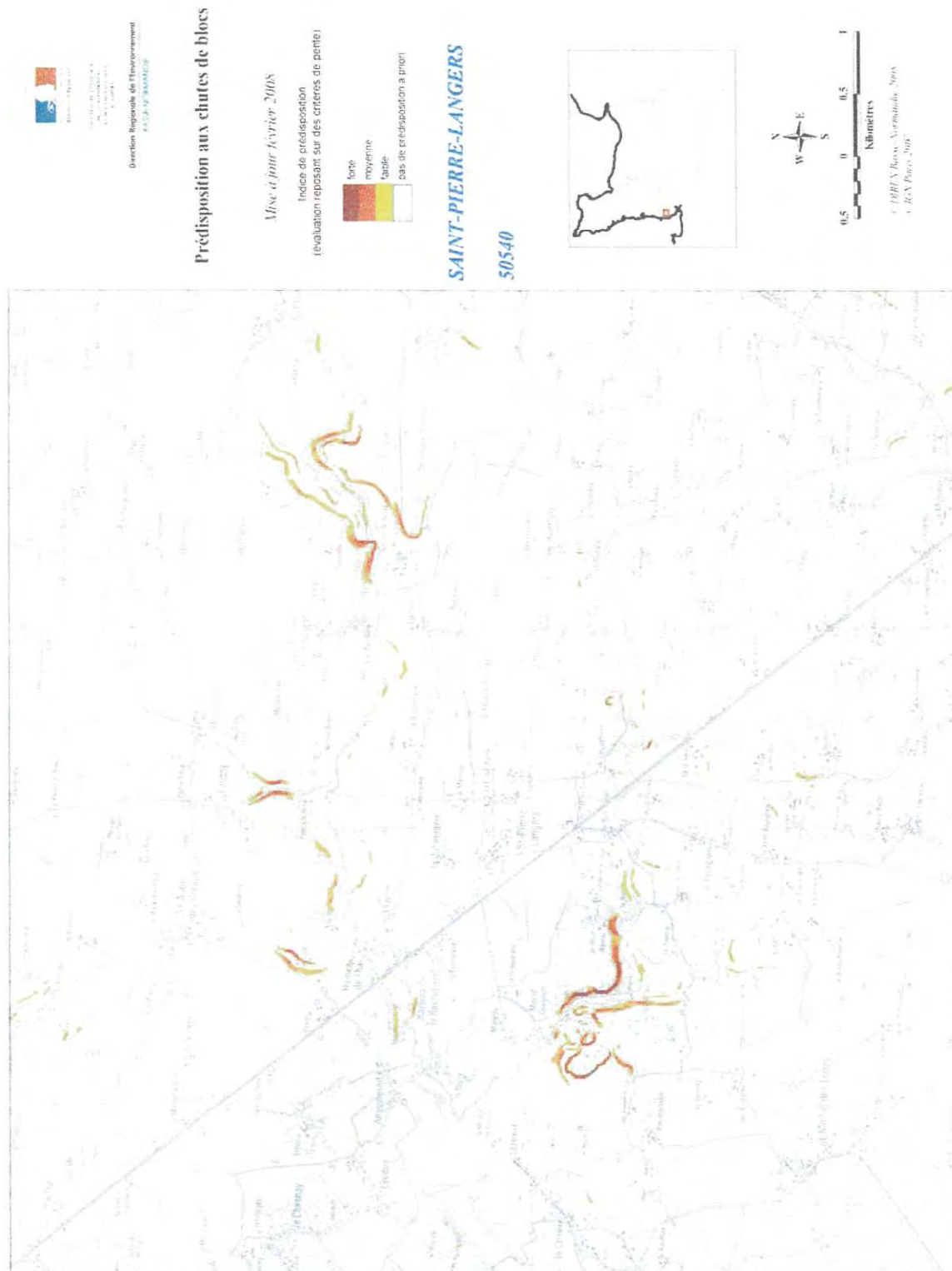
3 . Hydrogéologie, hydrographie, qualité et gestion des eaux, risques :

a . Hydrogéologie :

La région Basse-Normandie présente de nombreux aquifères d'âge et d'intérêt variés, dont les principaux sont situés dans le Pays d'Auge, les plaines du Bessin et de Caen-Argentan ainsi que dans l'Isthme du Cotentin. Dans le Massif armoricain, les formations gréseuses ou schisto-gréseuses sont largement représentées. Elles n'offrent qu'une faible capacité aquifère lorsqu'elles sont fracturées mais ont une grande importance écologique pour le fonctionnement de nombreuses zones humides du bocage. Les massifs granitiques arénisés sont quant à eux plus productifs et ont un rôle primordial dans le maintien de la qualité salmonicole de tout l'Ouest de la région.



PREDISPOSITIONS AUX CHUTES DE BLOCS



Source : DIREN Basse Normandie, 2008.

Hors de la zone côtière ou des vallées, il n'existe donc pas dans l'Avranchin, de nappes aquifères véritables. Les sources captées émanent essentiellement des fissures des conglomérats et grès grossiers du Cambrien.

L'imperméabilité générale du Pays Briovérien explique la présence de nombreuses sources et puits de débits faibles et variables. Ces ressources locales ne permettent pas de faire face à tous les besoins des communes côtières en période estivale et touristique. Dans ce contexte, des prélèvements dans le Thar (hameau du Thar à Saint-Aubin-des-Préaux) sont régulièrement effectués pour subvenir à l'alimentation en eau potable de la population. S'il n'existe pas de périmètre de protection d'eau potable sur la commune, ce point de captage au fil de l'eau doit néanmoins être protégé.

b . Hydrographie :

Le sol du département de la Manche est essentiellement constitué de roches imperméables, granit et grès. Un ruissellement intense crée un réseau foisonnant de petites rivières et fleuves. Avec leurs pentes marquées et leurs températures qui restent fraîches, ces cours d'eau sont majoritairement de type salmonicole. Dans le centre du département par contre, des pentes faibles permettent le développement de systèmes de marais bien différents quant à leur faune et à leur flore.

La commune de Saint-Pierre-Langers est bordée au Nord et au Sud de deux cours d'eau, constituant ses limites :

- Au Nord, le Thar, fleuve côtier, prend sa source sur le synclinal bocain, par l'intermédiaire de nombreux affluents, et se jette dans la Manche. Le fleuve s'étend sur 22 km et alimente un bassin versant de 72 km².
- Au Sud, l'Allemagne, principal affluent du Thar, prend sa source à La Lucerne d'Outremer (La Bouillonnière) et se jette dans le Thar à Jullouville (Le Moulin de Bouillon).

La Rousserie traverse également le territoire communal.

c . Qualité des eaux :

Classes	Caractéristique	Usages	Observations
1 A	Excellente qualité	- Fabrication d'eau potable avec traitement simple	Eau apte à la vie et à la reproduction piscicole normale.
1 B	Bonne qualité	- Abreuvement des animaux	
		- Industrie alimentaire	
		- Pêche aux salmonidés	
		- Baignades et loisirs	
2	Qualité passable	- Fabrication d'eau potable avec traitement poussé	Vie piscicole normale mais perturbation de la reproduction.
		- Irrigation	
		- Industrie	
		- Loisirs sans contact avec l'eau	
3	Qualité médiocre	- Refroidissement	Vie piscicole perturbée. La survie des poissons est possible mais des mortalités brutales peuvent survenir.
		- Auto-épuration	
		- Navigation	
		- A la limite, irrigation	
4	Mauvaise qualité	- Auto-épuration	Pas de vie piscicole. Eau malodorante dont les caractéristiques correspondant à une eau résiduaire. Ne peut être un objectif pour un cours d'eau.

Liés aux écoulements superficiels, les cours d'eau du département restent fragiles et méritent une vigilance particulière. Cependant, l'Allemagne et la Rousserie sont classés en 1A (excellente qualité) dans la carte départementale des objectifs de qualité. Ils sont également classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Le Thar est répertorié en 1B (bonne qualité) dans la carte des objectifs de qualité. Il est également classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants) puis en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants). Le Thar est un cours d'eau classé pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Par ailleurs, la commune fait l'objet d'un arrêté ministériel en date du 23 novembre 1994 pour un classement en zone sensible aux eaux résiduaires urbaines.

d . Gestion des eaux : les SDAGE et SAGE :

Depuis la Loi du 21 avril 2004, l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme impose un rapport de compatibilité entre le PLU et orientations des SDAGE et SAGE en vigueur.

La commune de Saint-Pierre-Langers fait partie du « Bassin Seine et cours d'eau côtier », du « Sous-Bassin Bocage Normand » et de l'unité hydrographique « Sienne, Souilles et côtier ouest et nord Cotentin » qui a une superficie de 1 902 km², concerne une population d'environ 212 900 habitants et compte 2 305 km de cours d'eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France en date du 20 septembre 1996, conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992. Depuis, le nouveau SDAGE pour la période 2010-2015 a été adopté en octobre 2009 par le Comité de bassin puis arrêté par le préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE vise au bon état écologique des 2/3 des masses d'eau sur l'ensemble du bassin à l'horizon 2015.

Les 10 défis du SDAGE sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Pour la baie du Mont Saint Michel (Sélune, Sée et côtiers granvillais), il mettra en œuvre des travaux de restauration de rivière : décroisement et/ou déchenalisation du Thar (entre autres), incitera aux travaux de mise aux normes des réseaux collectifs d'assainissement, aux pratiques agricoles respectueuses des eaux d'infiltration, et à l'aménagement des lieux de ruissellement et de collecte.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Sée et Côtiers Granvillais » dont le périmètre comprend la commune de Saint-Pierre-Langers est en phase d'instruction.

CARTE DES OBJECTIFS DE QUALITE DES MASSES D'EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES DE L'UNITE HYDROGRAPHIQUE « SIENNE, SOULLES, COTIERS OUEST ET NORD COTENTIN »



Masses d'eaux superficielles
0 5 10 Km

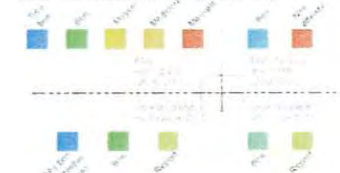
Légende :

Masses d'eaux superficielles

Côtière & Transition Rivière Plan d'eau
Naturelles
Artificielles
MERM

Objectif d'état (ou potentiel) global pour 2015

Détail sur l'objectif et l'état (ou potentiel)



Occupation du sol

Captages en eau superficielles
Baignades
Limites de département

Masses d'eaux souterraines

Objectif (délai d'atteinte du bon état)

2015 2021 2027

Etat 1995-2005

Bon état Mauvais état

Captages prioritaires du SDAGE



Masses d'eaux souterraines
0 25 Km

Source : Agence de l'eau Seine-Normandie ; Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

L'identification des zones humides sur la commune de Saint-Pierre-Langers, s'est effectuée par photo interprétation de prise de vues aériennes réalisées en 2001 et 2002. En cela, elle affiche certaines limites de fiabilité et d'exhaustivité, ce que reconnaissent les services de l'état concernés (DIREN), et ne saurait constituer un territoire d'application juridique (Annexe 2).

Pour faciliter la mise en œuvre des différents outils en place (planification, défiscalisation, police de l'eau, etc.), la DIREN de Basse Normandie a engagé depuis 2004 avec la collaboration de multiples partenaires (PNR, ONEMA, SAGE, DDAF-MISE Manche...), une cartographie régionale des territoires humides. Elle repose sur l'exploitation de la BdOrtho d'IGN (image aérienne en vraies couleurs, verticale, redressée et géoréférencée) et des autres référentiels numériques disponibles (Scan25 d'IGN, géologie, relief...). Ce travail a permis d'identifier une grande majorité des milieux humides. Il ne peut avoir valeur réglementaire mais constitue un outil de connaissance et d'alerte opérationnel pour la préservation des milieux et l'application de la police de l'eau. Il est complété par une cartographie des "corridors humides" (espaces potentiellement humides) délimités à partir de la modélisation de la piézométrie en période de hautes eaux. Ces données sont accessibles via la rubrique "données DIREN" (onglet Cartographie dynamique).

Toutefois, il ressort de la carte des territoires humides de Basse-Normandie suivante que les espaces humides et les zones portant une forte prédisposition à l'être, se situent principalement le long des limites communales, mais aussi au Nord de la commune de Saint-Pierre-Langers sous forme de « corridor » atteignant les hameaux bâtis. Ces zones, proches de point d'eau, sont à considérer comme écologiquement sensibles.

f. Le risque d'inondation :

f. Le risque d'inondation :

La commune de Saint-Pierre-Langers n'est pas recensée dans l'édition 2006 du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme présentant un risque connu. Elle est toutefois recensée dans l'Atlas Régional des Zones Inondables de la Direction Régionale de l'Environnement au titre des risques inondations par débordement de cours d'eau (Annexe 3).

La carte qui suit, établit la zone inondable, recensée dans l'Atlas Régional des Zones Inondables.

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle datant tous deux du 30 décembre 1999 pour phénomène d'inondation et pour phénomène de mouvement de terrain.

g . Le risque de remontée de nappe phréatique.

Au risque d'inondations s'ajoute celui de remontée de nappe phréatique, pouvant porter atteinte aux constructions souterraines (Annexe 4). Même si il n'y pas de risque de débordement de nappe sur la commune, leur profondeur peut être très faible (0 à 1 mètre) en cas de hautes eaux. Cette situation a été observable en avril 2001, mais les prises de vues dont la carte s'inspire, datent de l'année suivante. Ce risque est observable principalement au Nord de la Commune, à proximité du Thar, du hameau de la Havaudière à celui de la Juliennière, et près de la Turtière. Ici aussi nous observons une corrélation avec les zones humides.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

TERRITOIRES HUMIDES DE BASSE-NORMANDIE

État des connaissances novembre 2007

SAINT-PIERRE-LANGERS

50540

TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES
(PHOTO-INTERPRÉTATION DU TERRAIN)

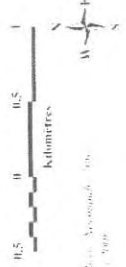
■ zones humides
■ zones humides
■ zones humides

SAINT-PIERRE-LANGERS

1000 m

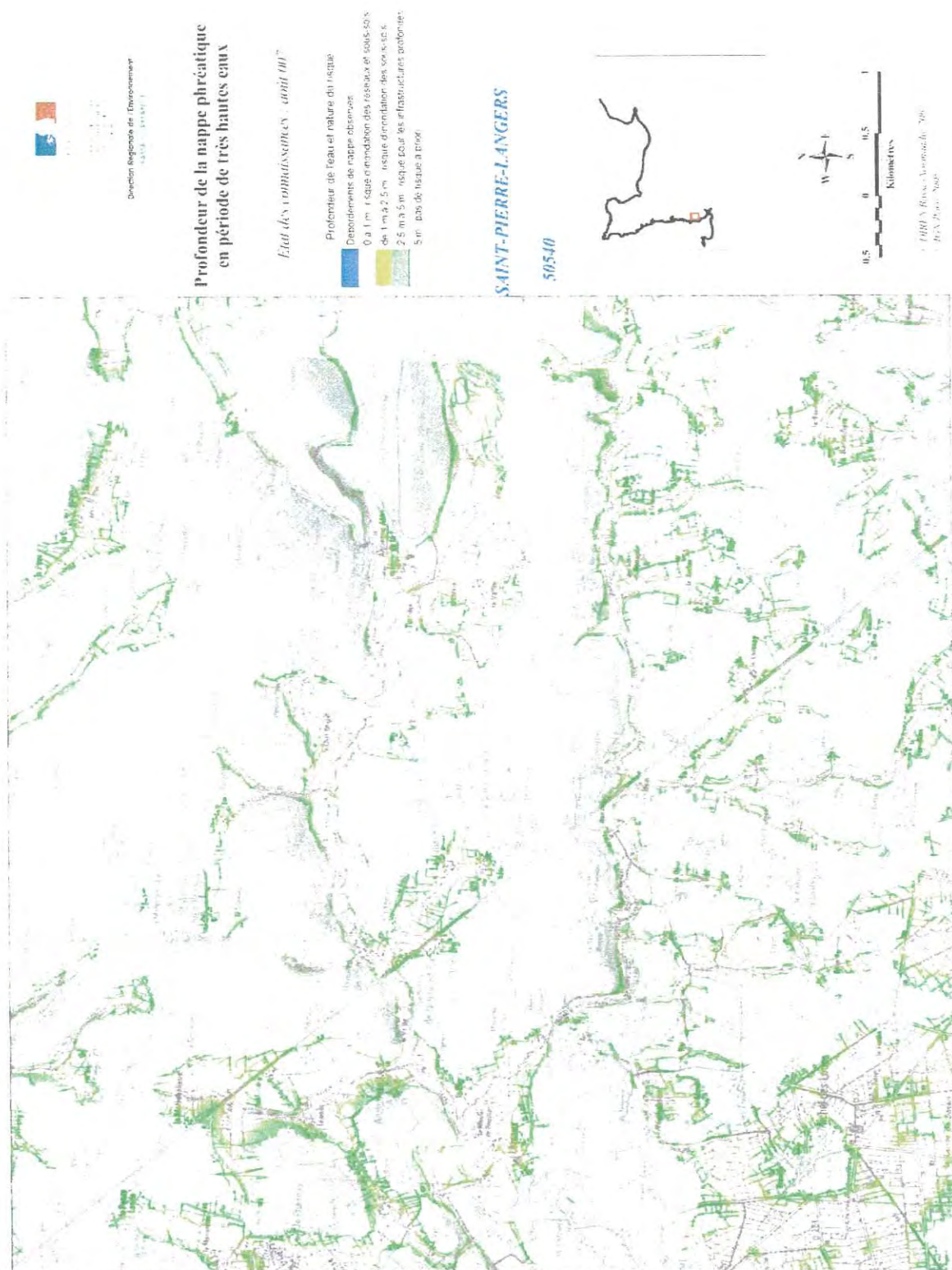
1000 m

1000 m



1000 m
1000 m
1000 m

RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE



Source : DIREN Basse-Normandie, 2007.

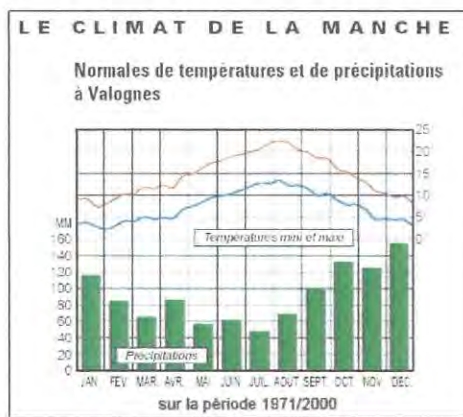
4 . Climatologie et qualité de l'air :

a . Climatologie :

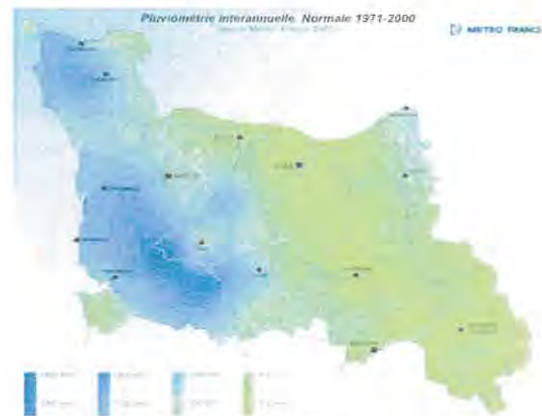
Le département de la Manche subit une forte influence maritime (climat océanique). Les saisons sont peu contrastées, de + 5°C en janvier à + 19°C en juillet en moyenne. La pluviosité est assez élevée. Les vents prédominants sont des grands vents marins d'Ouest qui apportent des précipitations mais qui balayent également les dépressions. La variété du climat de la Manche est essentiellement due :

- A la situation géographique du département (en partie une presque-île proche du 50^{ème} Nord) ;
- A l'inégalité du relief : zones de marais, collines, falaises, landes et bocages, etc.

Les pluies fréquentes (de 120 à 160 jours de précipitations supérieures à 1 mm par an en moyenne suivant les postes) ne sont négligeables en aucune saison. En automne et en hiver elles sont plus abondantes, en liaison avec les perturbations venant de l'océan Atlantique. Rarement intenses, elles tombent souvent sous forme de bruine (crachin).



Source : Météo France



La disparité des cumuls annuels de précipitations est due au relief. De 700 à 900 mm sur la frange côtière, les cumuls augmentent rapidement en rentrant dans les terres : proches de 1 100 mm dans le centre du Cotentin, et jusque 1 300 mm sur les collines du Sud du département.

La douceur des températures est une autre caractéristique de ce climat océanique. Les hivers sont plutôt cléments (températures minimales moyennes comprises entre 3 et 7 degrés) et les étés plutôt frais (températures maximales moyennes comprises entre 13 à 23 degrés). L'amplitude thermique est faible.

En hiver, elle varie de 4° sur les côtes, à 6 ou 7° à l'intérieur des terres. En été, elle varie de 5 ou 7° sur les côtes, à 11 ou 12° sur le Saint-Lois et le Mortainais.

Le nombre de jours de gel est très faible sur le littoral (6 jours par an en moyenne), et nettement plus important dans les terres (30 à 54 jours du Cotentin vers le Saint-Lois et le Mortainais). La mer, parfois plus chaude que l'air en hiver, apporte une relative douceur et limite la baisse de la température sur le littoral. Le nombre de jours chauds (avec une température supérieure à 25°C) augmente avec l'éloignement de la mer : 1 à 34 jours de la côte Nord du Cotentin vers l'intérieur des terres.

Le vent est un élément remarquable dans la Manche, par sa vitesse ainsi que par sa direction : de forts coups de vent ou tempêtes sévissent tous les ans. D'une part, le département est situé sur la trajectoire des perturbations et d'autre part, ses trois façades maritimes (300 km de côte et en tout point à moins de 50 km de la mer) offrent toujours au vent une ou deux côtes exposées. Les brises de mer, l'été, provoquent une baisse sensible de la température sur les côtes. Un écart de 10°C n'est pas rare entre l'intérieur des terres et la côte.

L'insolation est assez faible, proche de 1 500 heures, elle semble légèrement supérieure sur les côtes, notamment au Sud de Carteret.

b . Qualité de l'air :

Saint-Pierre-Langers ne bénéficie d'aucune station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire. La station fixe la plus proche est située à Saint-Lô. Une station mobile est également située à Granville. La typologie dite « urbaine » de ces deux stations ne nous permettent pas de transposer leurs résultats, issus de mesures de la pollution moyenne observée dans deux centres urbains, au regard du caractère rural de la commune.

B . LE CADRE PAYSAGER :

1 . Les grandes entités paysagères :

La commune de Saint-Pierre-Langers est située à la limite des paysages bocagers du Pays Granvillais et des paysages montueux et escarpés de l'Avranchin, dans la région naturelle des gorges de la Haute Vienne et du Thar. A l'extrémité occidentale du synclinal bocain, Saint-Pierre-Langers s'est installé au bord d'un plateau dans lequel la Sienne, la Bérance et l'Airou ont découpé d'étroites vallées, sinueuses ou en méandres, aux versants très raides couverts de bois de hêtres et parfois de conifères.

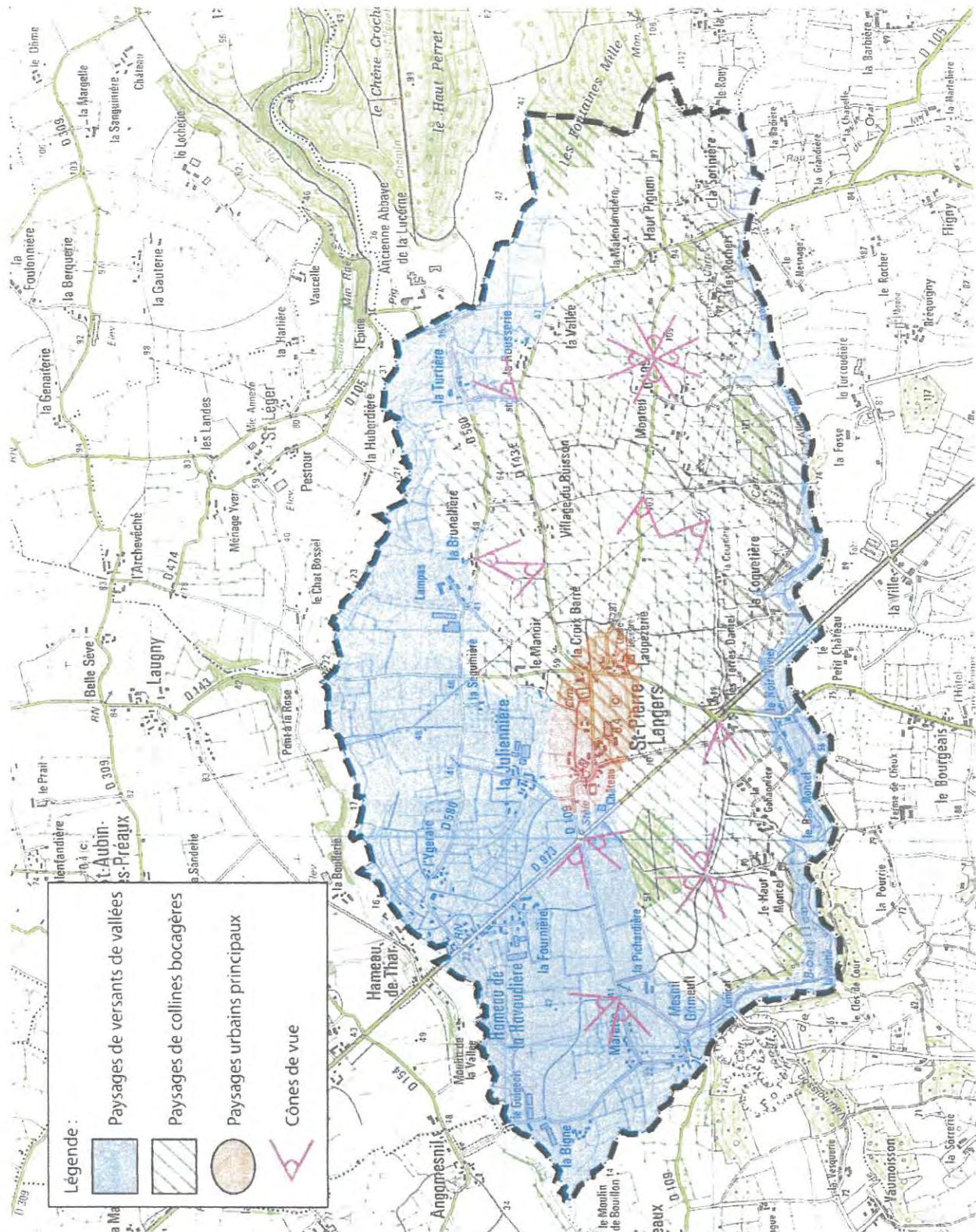
Ces couloirs sauvages sont généralement inhabités, sauf dans les méandres plus amples de la Sienne qui multiplie des vues successives différentes. Autour de Gavray, le fond plat, enfin élargi, s'intercale entre le versant Sud, raide, boisé, rectiligne du Nord-Est au Sud-Ouest et le versant Nord dont les pentes douces, en grandes parcelles encloses de haies, sont parsemées de fermes isolées.

Au fond de ces vallons, des fondations monastiques médiévales trouvèrent le cadre austère et isolé qu'elles recherchaient : l'Abbaye bénédictine réformée d'Hambye et l'Abbaye prémontrée de La Lucerne qui les embellissent de leurs vestiges architecturaux.

Ailleurs, s'ils sont moins spectaculaires, les vallons demeurent étroits et profonds. Souvent, au dessus du fond humide, une haie suit une rupture de la pente du versant et renforce le dessin du couloir. Parfois, les versants aux réseaux de haies peu organisés abritent quelques maisons et des villages perchés sur des interfluvies y dressent leur silhouette, tels Beauchamps ou Champrepus » (Source : Pierre Brunet - Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie).



LES ENTITES PAYSAGERES



Source : Carte topographique IGN 1:25 000

La commune de Saint-Pierre-Langers est composée de trois grandes entités paysagères :

Les paysages de versants de vallées :

Découpant les collines, les plaines alluviales du Thar et de l'Allemagne présentent des pentes fragiles. Cette zone est caractérisée par la présence de bois de feuillus implantés perpendiculairement aux berges et relativement morcelés, ainsi que par des réseaux de haies plus lâches que sur le reste du territoire. Cette unité paysagère n'en est pas moins contrastée puisque la vallée du Thar se caractérise essentiellement par la présence de prairies humides sur un fond plat tandis que la vallée de l'Allemagne se distingue davantage par la présence de boisements et ripisylves encaissés.

Si l'association contrastée de gorges boisées et de collines bocagères aux paysages clos est encore peu altérée, les agrandissements de parcelles, la suppression de la basse strate ou même la dénudation des fossés tendent à faire disparaître ces paysages. En revanche, dans les vallées plus étroites, telle celle du Thar, le développement des boisements pourraient entraîner la fermeture des espaces.

Les paysages de collines bocagères :

A la limite des plateaux aux sols ingrats, lessivés et mal drainés sur le granite, les collines de Saint-Pierre-Langers, qui occupent la majeure partie du territoire communal, ne furent défrichées que lentement et tardivement à partir du XI^{ème} siècle, date à laquelle apparaissent les minuscules et nombreux villages à la toponymie en « Le Mesnil », « Le Village » ou encore « La Ferme », témoignant de l'occupation du sol par des fermes familiales.

Ainsi voisinent des organisation parcellaires plus ou moins grandes ou exiguës, géométriques ou irrégulières, encloses de talus et de haies, qui rappellent la conquête des forêts de hêtres et de bruyères réalisée à des dates et sous des formes sociales et économiques différentes. Ces paysages clos conservent aussi quelques bois étendus sur les rebords des vallons.

Mais tous ces éléments de paysages de bocage sont aujourd'hui en évolution rapide. Les parcelles s'agrandissent au rythme des regroupements, des remembrements et du développement de l'agriculture intensive. Les haies disparaissent et ne subsistent souvent que de grands alignements (chênes, châtaigniers, etc.) le long des routes. Ces paysages prennent fin à la limite des zones urbanisées.

Les paysages urbains :

La première zone d'habitat de Saint-Pierre-Langers, s'est installée entre les deux vallées du Thar et de l'Allemagne, entre 50 et 75 m NGF d'altitude, autour de son château puis de son église. Le bourg traditionnel est entouré d'un paysage de semi-bocage parfois bien conservé, caractérisé par la présence de pâtures et de haies basses taillées, relayé par endroit par le domaine de la prairie permanente. De hauts talus bordent souvent les voies qui mènent au centre-bourg, encadrant le bâti dans un écrin végétal le rendant ainsi quasiment confidentiel.

Puis le bourg originel s'est étendu principalement vers l'Ouest sous la forme de hameaux. Les hameaux de la Havaudière, de la Juliennière, l'Ygeraie et la Croix Barré constituent les seconds foyers d'urbanisation de la commune. Le reste du territoire est ponctué, comme nous l'avons vu précédemment, de petits hameaux, d'écarts ou de fermes isolées dont le nombre a considérablement diminué puisque la commune en dénombrait près d'une quarantaine il y a un siècle, contre une trentaine aujourd'hui.

2 . Les perspectives paysagères et les entrées de ville :

a . Les perspectives paysagères :



Vue sur Saint-Pierre-Langers depuis le hameau du Chat Bossel (Saint-Léger) (Source : CAUE)



Vue sur Saint-Léger depuis le hameau de La Rousserie (Saint-Pierre-Langers) (Source : CAUE)



Vue sur la crête de Saint-Jean-le-Thomas – Lolif au Sud de Saint-Pierre-Langers (Source : CAUE)

La commune présente un relief vallonné, à l'origine de nombreux points de vue sur les vallées du Thar et de l'Allemagne, sur les communes limitrophes mais aussi sur les paysages de la baie du Mont-Saint-Michel. Les perceptions peuvent être très lointaines puisque, par temps clair, peuvent être nettement distinguées Granville et la mer depuis les limites des collines culminant à 70-80 m d'altitude et plongeant progressivement vers la vallée du Thar.



Vue sur la crête de Saint-Planchers au Nord de Saint-Pierre-Langers (Source : CAUE)

b . Les entrées de bourg :

Cette étude est basée sur l'analyse des deux entrées de bourg de la commune, mais aussi sur celle de la Havaudière, selon cinq critères : présence ou non d'une signalisation d'entrée de ville (panneaux), d'aménagements spécifiques de la voirie (ralentisseurs, chicanes, revêtements de la chaussée, trottoirs, passages piétons, etc.), de mobilier urbain (éclairage, jardinières, etc.), analyse du trafic (fréquence et vitesse des véhicules) et de l'ambiance générale (qualifiante ou non).

Entrée de ville n°1 : Depuis Jullouville vers Saint-Pierre-Langers (RD 109)



Jullouville-Saint-Pierre-Langers



Saint-Pierre-Langers-Jullouville

Signalisation : Panneaux d'entrée de ville

Aménagement de voirie : Trottoirs aménagés de part et d'autre de la voie dès le franchissement des panneaux. Au-delà, bandes enherbées de part et d'autre de la chaussée.

Mobilier urbain : Aucun.

Trafic : Fréquence et vitesse des véhicules élevées.

Ambiance : Peu qualifiante.

Commentaire : Cette entrée de ville, si elle présente un caractère relativement marqué, grâce à la silhouette de l'église, la présence du parc du château et de l'étang, reste peu qualifiante pour la commune. L'absence de traitement spécifique de cette route très linéaire encourage la prise de vitesse des véhicules.

La traversée des piétons n'est pas sécurisée dans le centre-bourg. La rupture entre l'espace agricole et les premiers fronts bâtis devrait être d'avantage exploitée dans le cadre d'un renforcement de la lisibilité et de la mise en valeur de cette entrée de bourg, qui représente la première « vitrine » de Saint-Pierre-Langers.

Entrée de ville n°2 : Depuis La Lucerne d'Outremer vers Saint-Pierre-Langers (RD 109)



Lucerne d'Outremer-Saint-Pierre-Langers



Saint-Pierre-Langers- Lucerne d'Outremer

Signalisation : Panneaux d'entrée de ville

Aménagement de voirie : Aucun. Présence de bandes enherbées de part et d'autre de la chaussée, longeant de très hauts talus.

Mobilier urbain : Aucun.

Trafic : Fréquence et vitesse des véhicules élevées.

Ambiance : Peu qualifiante.

Commentaire : Totalement intégrée à l'espace agricole qui l'entoure, cette entrée de ville demeure peu marquée, d'autant que la rupture avec l'espace semi-résidentiel dispersé de la Croix Barré ne signale pas la proximité d'un centre bâti plus dense. La présence de très haut talus et de haies de part et d'autre de la chaussée masque la présence du centre-bourg. L'absence de traitement spécifique de cette route très linéaire encourage la prise de vitesse des véhicules. La traversée des piétons n'est pas sécurisée.

Entrée de ville n°3 : Depuis Saint-Aubin-des-Préaux vers La Havaudière (RD 973)



Saint-Aubin-des-Préaux-Saint-Pierre-Langers



Saint-Pierre-Langers- Saint-Aubin-des-Préaux

Signalisation : Panneaux d'entrée de ville

Aménagement de voirie : bande visuelle centrale sur voirie.

Mobilier urbain : Luminaire

Trafic : Fréquence et vitesse des véhicules élevées.

Ambiance : routière, moyennement qualifiante.

Commentaire : La photo ci-dessus reflète bien la prédominance de la route sur les autres composantes et fonctions du hameau. Son impact paysager est très fort. La place accordée aux véhicules motorisés est importante, puisqu'un seul trottoir (bas) borde la route, ainsi l'autre bordure est utilisée pour du stationnement, la faible place accordée aux piétons dans un regroupement de bâti nous fait remarquer la non sécurisation du site. La aussi, la linéarité de la route incite à la vitesse.

Entrée de ville n°4 : Depuis Sartilly vers La Havaudière (RD 973)



Sartilly-Saint-Pierre-Langers



Saint-Pierre-Langers- Sartilly

Signalisation : Panneaux d'entrée de ville
Aménagement de voirie : aucun
Mobilier urbain : rare
Trafic : Fréquence et vitesse des véhicules élevées.
Ambiance : moyennement qualifiante.

Le Hameau de la Havaudière semble être l'unique lieu ayant fait l'objet d'un aménagement. Bien que le traitement de ce type d'entrée de ville reste difficile et que ses effets restent limités, il pourrait présenter un exemple de traitement pour les entrées de bourg : création de zones 30, aménagement de passages piétonniers et de trottoirs, traitement paysager des abords, etc.

3 . Les espaces naturels protégés :

La commune de Saint-Pierre-Langers est concernée par deux mesures de protection des espaces naturels, sites et paysages : La Vallée du Thar est recensée comme Site Inscrit par arrêté du 21 décembre 1979, Saint-Pierre-Langers étant recensée au titre de son appartenance au périmètre de l'Abbaye de la Lucerne, classée Monument Historique ; La Forêt de la Lucerne est recensée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2.

4 . La végétation, la flore et la faune :

La commune s'inscrit dans un contexte de collines bocaines, à la limite du bocage de l'Avranchin, au taux de boisement très faible mais où la présence de l'arbre demeure essentielle avec le maillage des haies. Les orientations de gestion de la faune sauvage et de ses habitats relève d'ailleurs l'importance de ces corridors. Le lit du Thar et ses abords immédiats sont le domaine des prairies naturelles pâturées.

a . La flore :

Dans un contexte départemental où les boisements et forêts sont peu représentés, la commune de Saint-Pierre-Langers accueille quelques bois d'intérêt majeur. Mis en relation avec les nombreux chemins de randonnée parcourant le territoire communal, et notamment celui du « Balcon du Sud Manche », ces massifs boisés mériteraient d'être préservés et mis en valeur.

Il s'agit en particulier de :

- La forêt de la Lucerne ;
- Le bois de la Pichardière (Sud-Ouest de la RD 973) ;
- Le bois de la Coquetière (Sud de la commune).

Les massifs boisés de la commune sont composés d'un mélange de futaies feuillues et taillis. Le Hêtre, le Chataignier, ainsi que le Chêne et le bouleau dominant. En bordure des chemins ou en lisière, se trouvent le Noisetier, le Sorbier, l'Alisier, le Fragon, etc.

La strate herbacée est dominée par la Fougère, le Blechnum, le Chèvrefeuille ou le Lierre. Les tapis de mousses et hépatiques sont également très présents. La topographie variée, les conditions d'humidité, la nature des sols et des peuplements forestiers originels favorisent cette diversité végétale.

Ci-contre :
Carte des principales espèces
végétales de la haute strate
des haies.

	Hêtre
	Hêtre
	Chêne
	Frêne et chêne
	Chêne et châtaignier
	Chêne dominant et hêtre
	Chêne et peuplier
	Campagne découverte



Source : Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

b . La faune :

Les boisements épars et morcelés de la commune confèrent à la commune une valeur patrimoniale naturelle où peut s'épanouir une faune, bien que classique, typiquement forestière. C'est le cas en particulier de l'avifaune nicheuse parmi laquelle on note l'Epervier d'Europe, le Hibou moyen-duc, le Grimpereau des jardins, la Sittelle torchepot mais aussi des espèces d'intérêt patrimonial comme le Pic cendré, le Pic Mar ou le Roitelet triple-bandeau.

Les prairies et champs entourés de haies sont le domaine d'une faune plus rustique, caractéristique des campagnes : Perdrix, Faisans de Colchide, Pigeons ramiers, Bécasses, Tourterelles des bois, Merles noirs, Grives musiciennes, Lièvres, etc.

Le long du Thar s'observent le Martin-pêcheur et la Bergeronnette des ruisseaux. Le Thar est fréquenté par le Saumon atlantique lors du frai.

5 . Les espaces verts urbains :

La commune de Saint-Pierre-Langers dispose de peu d'espaces verts urbains. Cette absence s'explique, d'une part, par le caractère rural de la commune qui ne la prédispose pas à aménager ce type d'équipements puisque les habitants possèdent généralement de grands terrains autour de leurs habitations, et d'autre part par les modifications opérées dans le centre-bourg depuis près d'un siècle.

Les seuls espaces verts remarquables de la commune sont le parc et l'étang du château. Cependant, par souci de modernité, leur agencement a contribué à affaiblir la trame végétale qui les composaient. Le foisonnement naturel originel a cédé la place à une composition plus aseptisée, qui a certes libéré davantage de perspectives vers le château mais qui a appauvri les transitions entre la campagne et l'espace bâti.

Les abords immédiats de l'église ont également subi de nombreuses transformations : cimetière déplacé en 1874, disparition du mur et de l'if, aménagement d'une pelouse et d'un cheminement entre les monuments commémoratifs, disparition des pavés, etc. qui ont contribué au renforcement du caractère minéral du bourg. En effet, si le cadre bâti présente un intérêt indéniable par sa composition ou les matériaux utilisés, les espaces publics uniformément goudronnés ou gravillonnés, sans relation avec les espaces de nature environnants, contribuent à la dépréciation du cadre général.

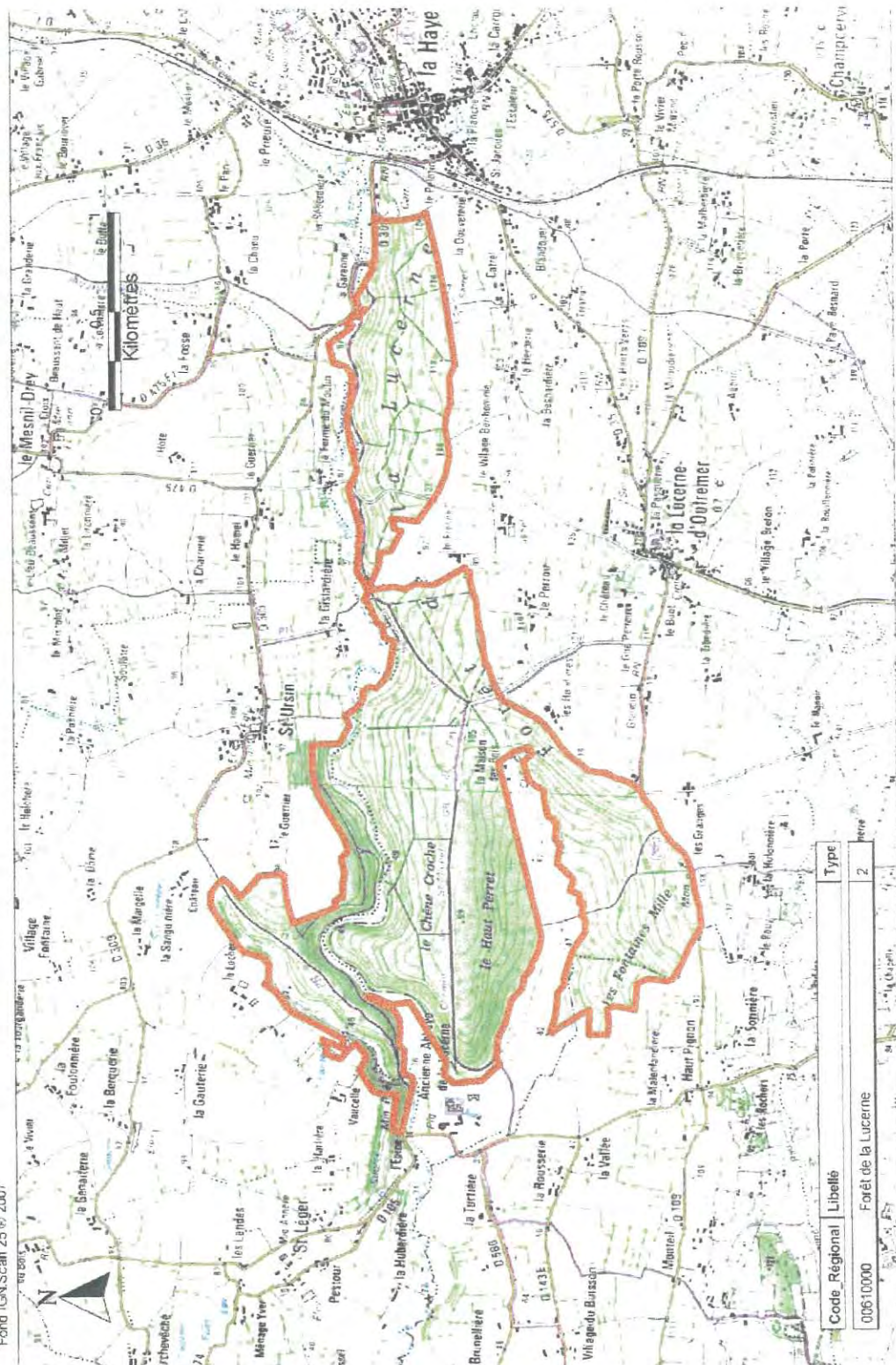
ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Forêt de la Lucerne

Fond IGN Scan 25 © 2007

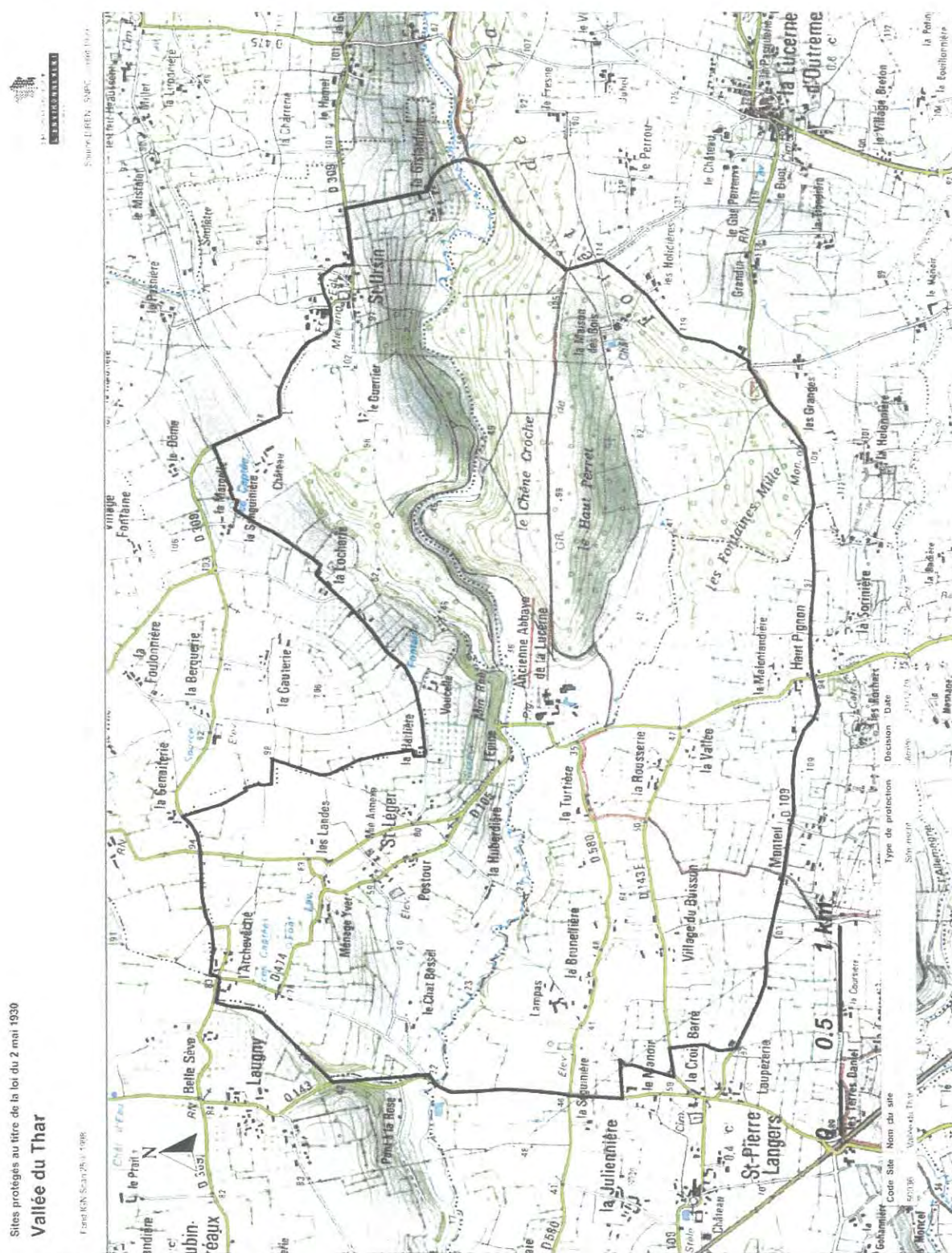
Source DIREN / S.N.P.C. - Décembre 2007



Code Régional	Libellé	Type
00610000	Forêt de la Lucerne	2

Source : DIREN Basse Normandie, 2007

Source : DIREN Basse Normandie, 1999



Les abords des commerces présentent un aspect très « routier » et manquent de convivialité. L'ancien presbytère, aujourd'hui transformé en logements locatifs mériterait d'être mis en valeur par un aménagement plus riche des abords et du jardin collectif.



Vue sur le château et son parc



Vue vers le centre-bourg

II . L'ENVIRONNEMENT URBAIN

A . HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL :

1 . Histoire locale et patrimoine culturel :

L'origine de la paroisse de Saint-Pierre-Langers remonte au X^{ème} siècle. Implantée entre les vallées du Thar et de l'Allemagne, la commune a défriché une grande partie des bois et des landes qui occupaient son territoire afin d'accueillir une population essentiellement paysanne qui érigea le bourg à proximité du château et de l'église.

Le château féodal, bâti sur une butte de terre, fut par la suite entouré de hautes murailles flanquées de tours crénelées. Durant la Guerre de 100 ans, les Anglais et les Navarrais le prirent tour à tour. Ne pouvant plus assurer la garde de la forteresse, le château de Saint-Pierre-Langers fut incendié et détruit par les anglais en 1441. Durant plusieurs siècles, les éléments subsistants relevaient d'avantage d'une importante exploitation agricole qu'à une opulente demeure seigneuriale.

Au XVII^{ème} siècle, un nouveau château fut érigé en son endroit, désormais abrité par un jardin comptant encore parmi ses arbres le chêne plusieurs fois centenaire « des Plaids », sous lequel le seigneur de Saint-Pierre-Langers rendait la justice et prélevait les impôts. Appartenant désormais au domaine privé, la bâtisse reste tapie derrière cette végétation. De plus, elle est encore protégée par les vestiges des douves, datant de l'époque féodale.

A coté du château se dresse l'église. Alors que la première fut vraisemblablement bâtie en bois, celle-ci fut construite en granit, à l'instar de tant d'édifices religieux du Sud-Manche. Elle fut élevée sous le vocable de Saint-Pierre, du nom du seigneur Anger de Saint-Pierre qui avait pris part à la conquête de l'Angleterre à la suite de Guillaume le Conquérant.

L'extérieur de cette église possède un aspect un peu différent de celles des autres communes, car elle présente une originalité architecturale. En effet, son clocher se dresse au dessus du transept Sud, alors que d'ordinaire, la vieille tradition des tours lanternes conduit les architectes à suivre ce modèle et à placer leur clocher au centre de l'édifice. Coiffée de son toit en bâtière, typique de la région, la tour possède encore une grande baie fermée d'un vitrail de style renaissance, une porte cintrée souvent dénommée « porte du seigneur ».

Le transept Nord, autrefois « chapelle de la passion » révèle un immense tableau du XIX^{ème} siècle. Réalisé par Kruger en 1864, ce Christ en croix (inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 17 juin 1996) fut offert à la commune par Napoléon III, à la demande d'Augustin de Saint-Pierre, à cette époque Préfet d'Empire. Le transept Sud présente l'accès à la tribune seigneuriale, restaurée en 1995, dans laquelle a été retrouvé un graffiti de marin ayant servi d'ex-voto. Le retable du maître-autel du XVIII^{ème} siècle possédant quelques motifs du XVII^{ème} siècle, la chaire à prêcher datée de 1759, la perque (poutre de gloire) en bois peint du XIX^{ème} siècle, constituent d'autres pièces de ce patrimoine remarquable.

Deux personnages célèbres ont résidé à Saint-Pierre-Langers : le prix Nobel de littérature Anatole France, et un architecte du Sacré-Cœur de Montmartre, Henri Rauline. (Source : Commune).

2 . Patrimoine bâti et architectural remarquable :

La commune de Saint-Pierre-Langers recense quelques édifices de qualité remarquable, non protégés au titre des Monuments Historiques, mais répertoriés au titre du classement de la commune en « Village Patrimoine » du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel :

Il s'agit de :

- La stèle dédiée à la famille Lebaillex, fusillée par les nazis le 19 juillet 1944, à la veille de la Libération ;
- Les portes de l'ancien château féodal ;
- L'étang du château, dernier témoignage de l'existence des anciennes douves ;
- Le château ;
- L'extérieur de l'église ;
- L'ancien cimetière ;
- L'intérieur de l'église ;
- L'auberge où résida entre 1859 et 1861, Anatole France, devenue aujourd'hui le « Bar du Château » ;
- La maison natale d'Henri Rauline ;
- La place de la boucherie et de l'ancienne Mairie ;
- La Fagotière et l'ancienne grange à dîme ;
- La Croix barré qui rappelle la procession du 15 août.



L'église de Saint-Pierre-Langers



Le château de Saint-Pierre-Langers

3. Archéologie :

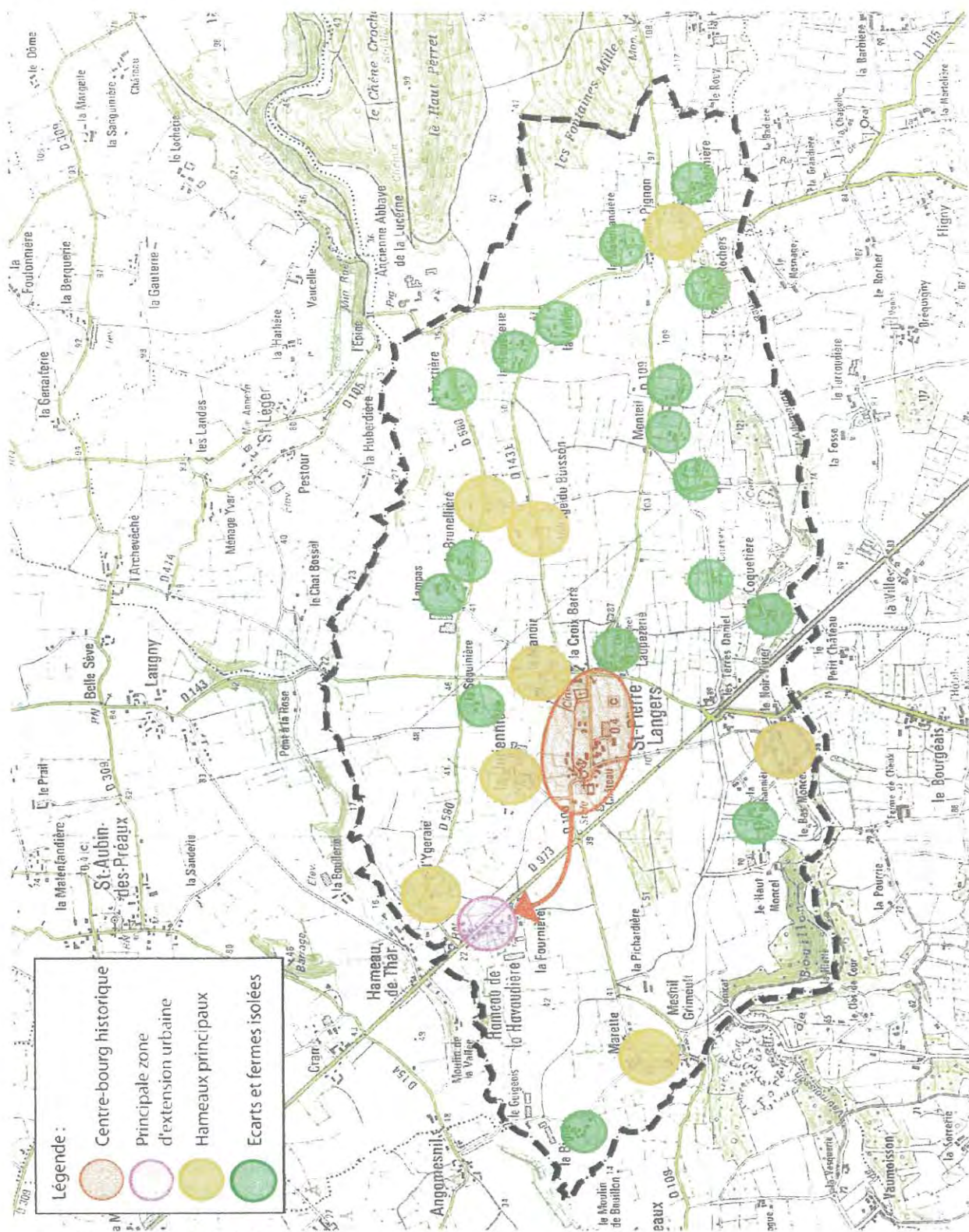
La Direction Régionale des Affaires Culturelles ne recense aucun site archéologique sur la commune.

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral donnant de zonage archéologique. Ce document signalera les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés sur ces zones archéologiques soient transmis à la DRAC.

B . STRUCTURE DU BATI – MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN :

La commune Saint-Pierre-Langers s'est développée sur un territoire de 840 hectares, sur environ 5 km d'Est en Ouest et 2 km du Nord au Sud. Le bourg traditionnel s'est initialement implanté entre la vallée du Thar et de l'Allemagne, entre 50 et 75 m NGF d'altitude, autour de son château puis de son église. Puis le bourg originel s'est étendu principalement vers l'Ouest sous la forme de hameaux. Les hameaux de la Havaudière, de la Juliennière, de l'Ygeraie et de la Croix Barré constituent les seconds foyers d'urbanisation de la commune. Le reste du territoire est ponctué de petits hameaux, d'écarts ou de fermes isolées.

STRUCTURE DE L'URBANISATION



Source : Carte topographique IGN 1:25 000

L'organisation de la vie rurale a généré une importante variété de construction. Aux habitations de grande taille s'ajoutent souvent des annexes, autrefois nécessaires aux besoins domestiques (pigeonniers, fours à pain, puits, etc.), ainsi que les bâtiments agricoles (longères, granges, étables, etc.)

a . Le bâti rural traditionnel (jusqu'en 1940) :

Dispersé sur les collines bocagères sous la forme d'écarts ou regroupé en hameaux, le bâti rural traditionnel est essentiellement composé de sièges d'exploitations agricoles toujours en activité ou d'anciennes fermes restaurées, transformées en habitations. Le bâti des exploitations agricoles est généralement disposé de façon dispersée, répartition lâche et sans ordre apparent, ou bien organisé autour de cours qui restent ouvertes, avec disposition des constructions en L, en U ou en ensembles parallèles, sans se rejoindre aux angles de la cour.

Caractéristiques du Sud-Manche, ces constructions sont généralement sobres. Les volumes sont simples, les détails décoratifs plutôt rares et les solutions constructives avant tout fonctionnelles. Ces bâtiments présentent néanmoins un intérêt grâce à la qualité des matériaux utilisés ainsi qu'au soin apporté dans leur mise en œuvre.

Les murs des constructions, qui datent pour la grande majorité d'entre elles d'avant 1940, sont réalisés en terre pour les plus anciennes, ou en association avec la pierre. Il est distingué deux techniques : le torchis-pan de bois et la masse. Spécifique du Sud-Manche, le torchis-pan de bois est localisé au Sud d'une ligne Avranches-Villedieu. Mélange de terre et de fibres végétales associé à une ossature, le pan de bois, cette technique permet de réaliser des murs de faible épaisseur. Ces murs reposent toujours sur un soubassement de pierre qui limite les remontées d'humidité, empêchant le bois de pourrir et l'argile de se déliter.

Deux types de pans de bois peuvent être distingués. A colombes cachées par du torchis, les bâtiments présentent alors l'aspect de constructions en masse, seules apparaissent les pièces maîtresses de l'ossature ; A colombes découvertes, plus rares à Saint-Pierre-Langers, les constructions laissent apparaître la totalité du pan de bois.

La masse, quant à elle, est un mélange de terre argileuse, de sable, d'éclat de pierre et de fibres végétales à la texture uniforme, utilisée sans ossature sous forme de parois de forte épaisseur. Cette technique reste rare à Saint-Pierre-Langers.



Le Mesnil Grimeult



Construction mixte pierre et terre

Une certaine hiérarchie commandait autrefois l'utilisation de ces matériaux : la pierre était surtout employée pour les bâtiments agricoles. Dans les habitations, elle se trouvait surtout reléguée sur les façades les moins en vue ou sur les pignons. Dans les murs torchis-pan de bois, les encadrements des ouvertures sont souvent intégrés à l'ossature, tandis que dans les murs en masse, ils sont la plupart du temps en bois. Il arrive cependant que sur les bâtiments agricoles, les jambages, voire les linteaux, soient absents.

Les murs des constructions en pierre sont constitués de schiste brun, grès blancs et roux, poudingue rouge ou encore granit blond, selon des appareils mixtes ou non, généralement assez réguliers, selon le principe du moellon (pierres façonnées en rectangles courts et assez régulier) ou de la plaquette (pierres taillées de façon mince et longue). Elles peuvent être jointées ou non. Mais à l'origine, les constructions étaient dépourvues de joints, faute de chaux, le Sud-Manche ne comptant pratiquement pas de bassins calcaires. Lorsqu'elles sont dépourvues de joints, les pierres du parement extérieur sont inclinées pour éviter la pénétration de l'eau de pluie à l'intérieur des murs.

Les ouvertures sont peu nombreuses, étroites, et réalisées uniquement en façade, les murs arrières étant aveugles. Elles sont dans l'ensemble plus hautes que larges. Leur disposition en façade est aléatoire ou ordonnée. Dans les murs en pierre, les encadrements sont généralement en pierre de taille, parfois en brique, les jambages et linteaux peuvent être en plaquette de brique, de pierre ou en bois.



Maisons basses d'habitations modestes caractéristiques des hameaux à La Bigne et à Murette



Anciens corps de ferme restaurés au Village du Manoir et au Mesnil Grimeult

Ce bâti ancien fait l'objet de nombreuses rénovations et réhabilitations sur la commune à usage d'habitation principales et si quelques maisons abandonnées ponctuent le territoire, elles sont de plus en plus rares.

b . Le bâti accolé ancien et les maisons « de bourg » :

L'implantation traditionnelle du village s'est effectuée de manière linéaire, le long de la voie principale, sous la forme d'un bourg rue composé de maisons accolées, dites « de bourg ». Au sein du village, le groupement n'exclut pas une certaine dispersion intercalaire permettant le maintien de prairies, de haies, d'arbres ou de jardins entre et autour des habitations et des fermes, et donnent un aspect aéré, verdoyant et moins minéral au centre-bourg.

La pierre est le matériau le plus utilisé, comme dans l'ensemble de la région, notamment le schiste brun, le grès blancs et roux, le poudingue rouge ou encore le granit blond. Les murs des constructions sont réalisés selon le principe du moellon. De différents calibres, ce type d'appareil présente une pierre d'aspect rectangulaire très géométrique.



Schiste brun



Schiste brun rejointé



Granit blond peu rejointé



Granit blond rejointé

Les bâtiments peuvent être juxtaposés. Cette configuration produit des ensembles plus ou moins réguliers, selon que les extensions prolongent ou non le volume des constructions. Généralement, les habitations sont orientées vers le Sud, les ouvertures étant pratiquées sur les façades bénéficiant de la meilleure exposition au soleil, les façades Nord étant pratiquement aveugles.



La Havaudière – Alignement bâti



Le centre-bourg – Alignement bâti

Les linteaux droits monolithiques sont les plus courants lorsqu'ils sont en pierre ou en bois. Ils forment la partie la plus riche et techniquement la plus diversifiée des encadrements en pierre. Lorsqu'ils sont en arc surbaissé, constitués de pierres montées à chant ou de briques, ou en plein cintre, ils sont presque toujours soulagés par un arc de décharge.



Linteaux bois
jambage pierre de taille



Linteaux droit monolithique
jambage pierre de taille



Linteaux en arc surbaissé
jambage en PT et moellon



Linteau en arc surbaissé
jambage en brique

La brique, courante dans la région témoigne d'une construction postérieure à 1850 et joue sur les façades un rôle ornemental d'encadrement des fenêtres, de décoration des lucarnes, des corniches ou des chaînages.

A partir de ces noyaux ruraux, au cours du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle, Saint-Pierre-Langers se voit accueillir un habitat dit « bourgeois », composé de maisons isolées sur de grandes parcelles, de maisons de notables, de manoirs, en rupture avec le passé agricole de la commune.



Le bourg



Le Noir Vivier

Les toits sont à deux pentes, comprises entre 45 et 55 degrés. Ils présentent souvent deux versants en ardoise naturelle gris bleuté. Les croupes et demi-croupes sont rares. Le chaume, jadis omniprésent a totalement disparu à Saint-Pierre-Langers. Il a été remplacé par l'ardoise et la tuile mécanique, mais aussi par la tôle, qui, au delà de son aspect, a souvent constitué une solution temporaire dans la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel et rural.

Deux types de lucarnes peuvent être observées : les lucarnes-fenêtres, destinées uniquement à éclairer ou ventiler les combles, implantées sur les têtes de murs des façades, et les lucarnes-portes, destinées à dégager l'accès aux greniers, recoupant le haut des façades.

Les lucarnes en bâtière (deux versants), de proportions plus hautes que larges, ainsi que les lucarnes frontons, sont les plus représentées dans la commune. D'une manière générale, elles sont situées à l'aplomb des façades, et non en retrait, et davantage exposées sur jardin que sur rue. Le percement de lucarnes rampantes, retroussées ou en chien assis tend cependant à se généraliser dans les rénovations ou réhabilitations, détournant peu à peu les caractéristiques architecturales traditionnelles.



Souche en pierre de taille



Souche en moellon

Les souches des cheminées sont systématiquement implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou les murs de refend. Elles sont souvent de facture soignée : l'usage de la pierre de taille est fréquent, même sur les édifices modestes, afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage.

Par ailleurs, les souches en briques sont nombreuses, témoignant de la présence de nombreux gisements d'argile et de briqueteries dans le département.

Les menuiseries anciennes sont d'une grande simplicité de conception. Les fenêtres sont à grands carreaux et les volets constitués de planches assemblées par des traverses horizontales. Les volets sont parfois remplacés par des barreaux métalliques. Seules les portes d'entrées sont parfois plus travaillées. A battant simple ou double, elles peuvent être dotées d'un volet mobile en partie haute (viquet), et être surmontées d'une imposte vitrée, impostes et vantaux étant parfois décorés pour personnaliser la maison.



c . Les extensions récentes :

Le village s'est densifié en profondeur au début du XX^{ème} siècle, de part et d'autre de la RD 109, puis s'est développé autour des hameaux de la Havaudière, de l'Ygeraie, de la Juliennière ou de la Croix Barré. L'habitat qui se développe lors de la « vague de reconstruction » d'après-guerre (1950-1970) est composé de pavillons plutôt modestes, isolés sur de grandes parcelles.

Dès les années 1970-1980, les premières opérations d'habitat groupé apparaissent, sous la forme de maisons traditionnelles de promoteurs immobiliers et de lotissements. Chaque pavillon est identique, au cœur de sa parcelle, construit en retrait par rapport à une voie unique, généralement sans issue, desservant l'ensemble du lotissement.



Bâti années 1950-1960



Bâti années 1970-1980 La Bigne



Bâti années 1970-1980 Village du Bas Monteil

Lorsqu'il est individuel, l'habitat pavillonnaire récent se caractérise souvent par un éclectisme de formes, sans relation avec le tissu urbain environnant. Les matériaux de construction utilisés ne s'inspirent généralement pas des matériaux traditionnels utilisés au sein du centre bourg. Ce type de construction, comme dans les lotissements, à l'exception des maisons d'architectes, tend plus généralement vers la banalisation.

A Saint-Pierre-Langers, le développement résidentiel est récent mais très perceptible du fait de l'absence de dialogue volumétrique entre les longères et les pavillons, renforcée par l'application d'enduits clairs et lumineux. Ainsi, le mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation récente est très perceptible (notamment à la Brunelière et à Monteil).

Les opérations d'habitat groupé existantes :

n°	Nom	Localisation	Date d'autorisation de lotir
1	Lotissement de la Havaudière (2 logements sociaux)	Hameau de la Havaudière	30.03.01
2	Lotissement de l'Ygeraie (5 logements locatifs)	Village de l'Ygeraie	18.07.00



Lotissement de La Havaudière



Lotissement de l'Ygeraie

Par ailleurs, la méconnaissance d'un patrimoine régional de qualité peut expliquer certains exemples malheureux de rénovations ou d'extensions récentes, inadaptés à l'harmonie architecturale ou paysagère du territoire. Ce phénomène est souvent accentué par le choix d'une végétation inadaptée au paysage rural et naturel de la région : plantations de Thuyas, Lauriers, Conifères, etc.

En revanche, certains efforts notables peuvent être mentionnés sur l'intégration paysagère des constructions en bois, qui se fondent dans la trame urbaine communale.

Quant aux bâtiments d'entreprises, construits majoritairement en tôles, s'ils répondent aux nécessités de leur activité mériteraient d'être davantage intégré à la trame environnementale communale, notamment par des opérations de paysagement.



Pavillon récent La Bigne



Pavillon récent Murette



Construction en bois Village du Bas Monteil



Construction en bois – La Murette

III . L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

A . LA POPULATION :

ENTITES URBAINES DE REFERENCE PERMETTANT UNE COMPARAISON AVEC LES DONNEES COMMUNALES :

Commune : Saint-Pierre-Langers

Canton : Sartilly

Arrondissement : Avranches

Département : La Manche

1 . L'évolution de la population :

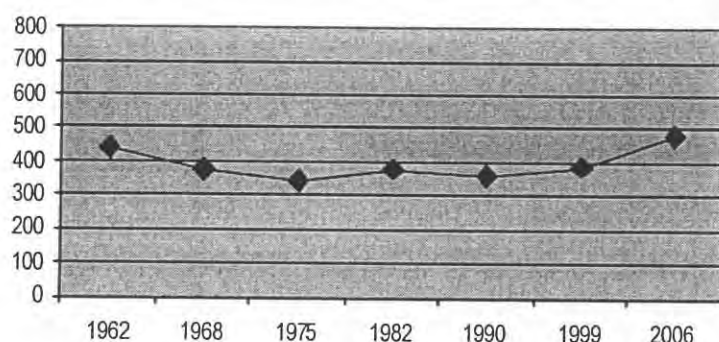
UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE IRRÉGULIERE SELON LES PERIODES MAIS POSITIVE SUR LE LONG TERME

Tableau 1 – Evolution comparée de la population entre 1962 et 2006 :

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Commune	438	376	343	378	357	386	482
Canton	5 184	4 970	5 083	4 993	5 161	5 184	6 532
Arrondissement	-	124 068	122 155	121 706	117 460	117 431	120 884
Département	446 878	451 939	451 662	465 948	479 636	481 471	492 565

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales.

Graphique 1 – Evolution de la population communale entre 1962 et 2006 :



Lors des dernières enquêtes annuelles de recensement de la population réalisées par l'INSEE, la commune de Saint-Pierre-Langers comptait 482 habitants en 2006 (population sans double compte), soit une densité de 57 habitants au km². En 2007, la population de Saint-Pierre-Langers est estimée à 496 habitants et à 560 en 2009.

Entre 1962 et 2006, la commune de Saint-Pierre-Langers a gagné 44 habitants, soit une croissance démographique d'environ 10%. Cependant l'évolution démographique s'est effectuée de manière irrégulière. En effet, entre 1962 et 1975, la commune passe de 438 à 343 habitants, soit une baisse de 22%. Mais depuis 1975, et excepté entre 1962 et 1990, la population communale augmente régulièrement, et la dernière période observée (1999-2006) fait état du plus fort taux de croissance : 25%, avec un gain de 96 habitants. Il est à noter que le recensement interne de la commune réalisé en 2005 mentionnait 520 habitants.

Saint-Pierre-Langers appartient au canton de Sartilly et à l'arrondissement d'Avranches, aussi sous-préfecture du département. L'arrondissement regroupait 120 884 habitants en 2006, soit une densité de 69 habitants au km². La population de Saint-Pierre-Langers en représente donc moins de 1%. Depuis 1968, l'arrondissement a perdu 3184 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 446 878 habitants en 1968 à 492 565 en 2006, soit un gain de 45 687 habitants.

DES SOLDES NATURELS FAVORABLES

Tableau 2 – Evolution du taux de natalité et de mortalité de la commune entre 1962 et 2006 :

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	39	36	33	26	40	50
Décès	29	28	13	21	29	16
Taux de natalité pour 1 000 hab.	15.80	14.30	13.10	8.80	12.00	16.8
Taux de mortalité pour 1 000 hab.	11.80	11.10	5.20	7.10	8.70	5.4

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales.

La commune de Saint-Pierre-Langers enregistre un solde naturel positif sur le long terme grâce à un nombre de naissances toujours supérieur à celui des décès, mais irrégulier selon les périodes de recensement.

Après une période de forte baisse, le taux de natalité communal (nombre de naissances pour 1 000 habitants) est en augmentation depuis et dépasse le taux national, 16,8 ‰ contre 13,2 ‰. Le taux de mortalité communal (nombre de décès pour 1 000 habitants) est en baisse depuis 1999 et demeure en deçà de la moyenne nationale, 5,4 ‰ contre 9,1 ‰.

Graphique 2 – Evolution du taux de natalité et de mortalité de la commune entre 1962 et 2006 :

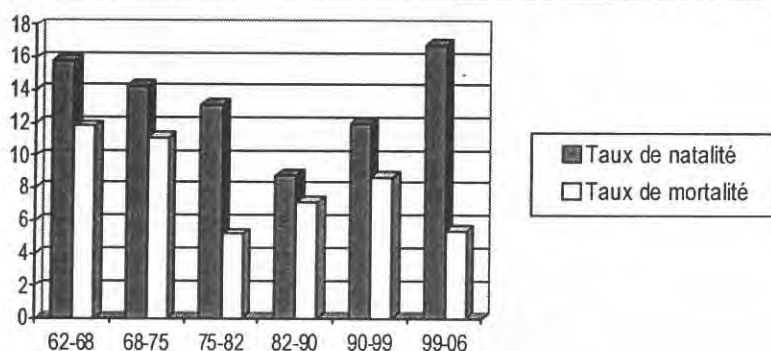
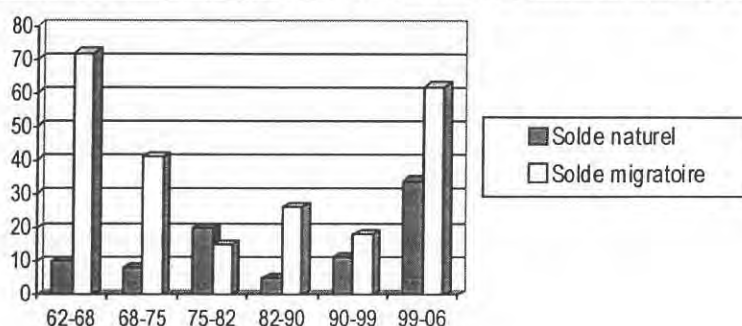
**UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE FORTEMENT DEPENDANTE DU SOLDE MIGRATOIRE**

Tableau 3 – Variation de la population de la commune entre 1962 et 2006 :

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	+ 10	+ 8	+ 20	+ 5	+ 11	+ 34
Solde migratoire	- 72	- 41	+ 15	- 26	+ 18	+ 62
Variation totale	- 62	- 33	+ 35	- 21	+ 29	+ 96
Taux de variation annuel	- 2.52 %	- 1.31 %	+ 1.39 %	- 0.71 %	+ 0.87 %	+ 3.2 %
- Dû au solde naturel	+ 0.41 %	+ 0.32 %	+ 0.79 %	+ 0.17 %	+ 0.33 %	+ 1.1 %
- Dû au solde migratoire	- 2.92 %	- 1.63 %	+ 0.60 %	- 0.88 %	+ 0.54 %	+ 2.1 %

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales.

Graphique 3 – Variation du solde naturel et migratoire de la commune entre 1962 et 2006 :



Les fluctuations de la population de Saint-Pierre-Langers sont liées à deux types de mouvements : les mouvements naturels (rapport naissances / décès) et les mouvements migratoires (rapport arrivées / départs).

Le graphique ci-dessus montre que la déprise démographique des 30 dernières années relève davantage du solde migratoire, très influent et souvent négatif, que du solde naturel, qui, bien que positif ne suffit pas à compenser le solde migratoire.

Ainsi, si le solde naturel est demeuré positif entre 1962 et 2006, compris entre + 0,41 % et + 1,1 % et le solde migratoire a connu de grandes fluctuations, entre - 2,92% et + 2,1%.

La forte baisse de la population enregistrée entre 1962 et 1975 correspond au bouleversement social et culturel qui a vu les populations rurales émigrer vers les villes, où les standards de confort dans les logements s'amélioreraient nettement par rapport aux campagnes. Le boom de la construction HLM et l'augmentation de l'offre d'emplois dans les centres urbains ont également contribué à ce processus.

Puis, entre 1975 et 1982, la population est revenue vers Saint-Pierre-Langers. L'excédent naturel associé à une solde migratoire positif ont généré une croissance démographique.

Ainsi, la croissance démographique de la commune reste très dépendante de ses choix en matière d'urbanisme et de sa capacité ou non à accueillir de nouveaux résidents.

UNE SITUATION DEMOGRAPHIQUE IDENTIQUE A CELLE DU CANTON DE SARTILLY

Tableau 4 – Taux de variation annuel comparé de la population entre 1962 et 2006 :

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Commune	- 2.52 %	- 1.31 %	+ 1.39 %	- 0.71 %	+ 0.87 %	+ 3.22%
Canton	- 1.01 %	- 0.60 %	+ 0.32 %	- 0.22 %	+ 0.37 %	+ 3.40%
Arrondissement	- 0.14 %	- 0.22 %	- 0.05 %	- 0.44 %	- 0.00 %	- 0.46%
Département	+ 0.19 %	- 0.01 %	+ 0.44 %	+ 0.36 %	+ 0.04 %	+ 0.32%

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales.

Par comparaison, on peut noter que la commune de Saint-Pierre-Langers enregistre les mêmes tendances entre 1962 et 2006 que celles de son canton, Sartilly. En revanche, on observe des différences entre les tendances observées sur la commune, et celles observées sur l'arrondissement et le département dont elle fait partie. En effet, entre 1962 et 1975, les tendances valables pour ces entités sont bien plus favorables que celle de Saint Pierre Langers. Et depuis 1990, c'est la situation inverse qui est observable.

2 . La structure par âge :

UN RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION

Tableau 5 – Composition de la population de la commune par âge et évolution entre 1990 et 2006 :

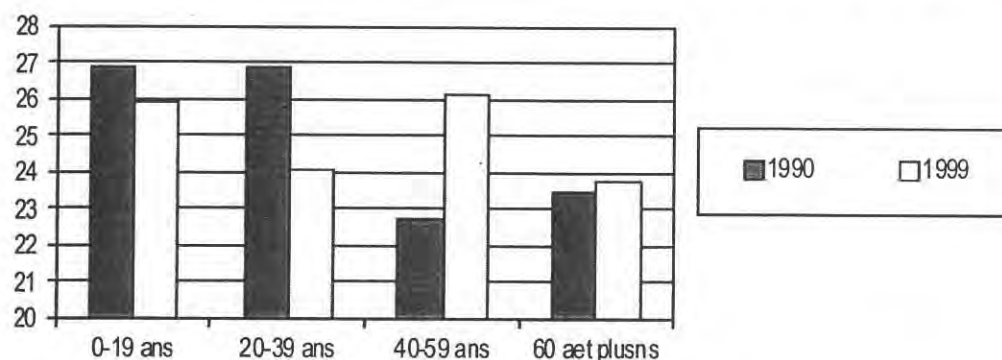
	1990		1999	
	nombre	%	nombre	%
0 à 19 ans	96	26.9%	100	25.9%
20 à 39 ans	96	26.9%	93	24.1%
40 à 59 ans	81	22.7%	101	26.1%
60 et +	84	23.5%	92	23.8%
TOTAL	357	100.0%	386	100.0%

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives

	2006	
	nombre	%
0 à 14 ans	105	21.8 %
15 à 29 ans	70	14.5 %
30 à 44 ans	104	21.6 %
45 à 59 ans	99	20.5 %
60 à 74 ans	63	13.1 %
75 et +	41	8.5 %
TOTAL	482	100 %

Source : RP2006 exploitations principales

Graphique 4 – Composition de la population de la commune par âge en % et évolution entre 1990 et 1999 :



Notons que le changement des critères de recensement par l'INSEE en 2006 rend difficile la comparaison de la population par classe d'âge entre 1990 et 2006.

L'analyse de l'évolution de la population par âge pour la période 1990-1999 traduit un vieillissement de la population de Saint-Pierre-Langers. Les catégories les plus représentées en 1999 dans la commune sont celles des 40-59 ans et des 0-19 ans dont la proportion atteint pour chacune des deux catégories 26 % de la population totale.

La catégorie de population qui a enregistré la plus forte hausse est celle des 40-59 ans, qui a gagné 3 points en 9 ans, passant de 23 % de la population en 1990 à 26 % en 1999. Celle qui a enregistré la plus forte baisse est celle des 20-39 ans, qui a perdu 3 points en 9 ans, passant de 27 % de la population en 1990 à 24 % en 1999.

Globalement, en 1999, les plus de 40 ans et les moins de 19 ans dominent sur la commune, puisqu'ils représentent 26 % de la population communale, contre 24 % des 20-39 ans et des plus de 60 ans. En 1990, les moins de 39 ans dominaient sur la commune puisqu'ils représentaient 27 % de la population communale, contre 23 % de plus de 40 ans.

En 2006, la catégorie de population des moins de 44 ans est la plus représentée soit 58 % contre 42 % des plus de 45 ans, traduisant une tendance au rajeunissement de la population.

L'analyse de l'évolution de la population par âge pour la période 1990-2006 traduit donc un vieillissement général de la population de Saint-Pierre-Langers qui tend cependant à se rajeunir à partir de la dernière période intercensitaire.

UN REBOND DE L'INDICE DE JEUNESSE APRES UNE FORTE BAISSÉ

Tableau 6 – Indice de jeunesse et évolution entre 1982 et 2006 :

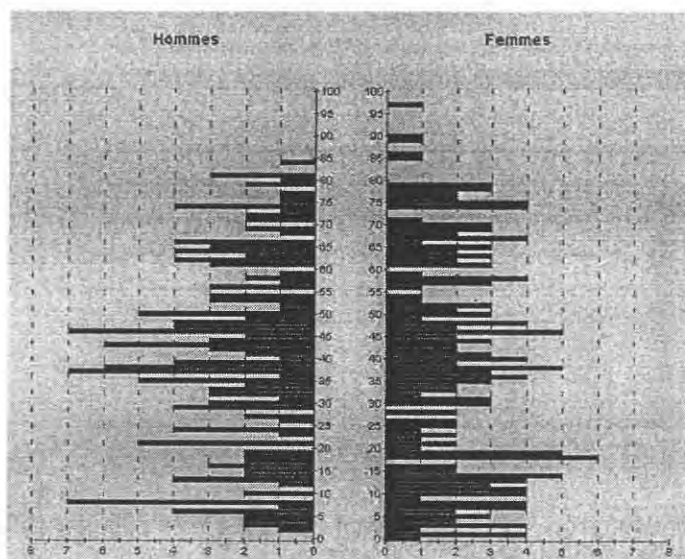
	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
2006	139	108	1.29
1999	100	92	1.09
1990	96	84	1.14
1982	108	69	1.56

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives ; Enquête annuelle de recensement INSEE 2007 et RP2006 exploitations principales

Ces constats sur les tendances démographiques peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : l'indice de jeunesse. Cet indicateur établit le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans. A titre d'exemple, un indice de jeunesse égal à 2 signifie qu'il y a deux personnes âgées de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 60 ans. Ainsi, plus l'indice est proche de 0, plus la population vieillit.

A Saint-Pierre-Langers, l'indice de jeunesse est en baisse constante entre 1982 et 1999, illustrant le processus préoccupant de vieillissement général de la population. Mais depuis 1999, cet indice rebondit en passant de 1.09 à 1.29. On observe donc un rajeunissement de la population sur la dernière période de calcul, contrairement à l'étude sur plus long terme, comme nous l'indiquait précédemment l'étude de la composition de la population de la commune par âge et son évolution entre 1990 et 2006.

Graphique 5 – Pyramide des âges en 1999 :



Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives

Tableau 7 – Analyse comparée de la composition de la population par âge en % en 1999 et variation (↗ ↘) entre 1982 et 1999 :

	0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60 – 74 ans		75 ans et +	
	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99
Commune	25.9%	↘	24.1%	↘	26.1%	↗	16.3%	↗	7.5%	↗
Canton	22.4%	↘	22.2%	↗	23.7%	↗	20.2%	↗	11.6%	↗
Arrondissement	22.1%	↘	23.5%	↘	24.4%	↗	19.2%	↗	10.8%	↗
Département	25.0 %	↘	25.4 %	↘	24.7 %	↗	16.1 %	↗	8.8 %	↗

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

La comparaison avec la structure par âge du canton, de l'arrondissement et du département montre la similarité des tendances démographiques de Saint-Pierre-Langers avec celles des autres entités urbaines : la proportion des 0 - 39 ans est en baisse constante tandis que celle des 40 ans et plus ne cesse d'augmenter.

Pourtant, si les tendances au vieillissement de la population demeurent relativement identiques à toutes les échelles, des nuances existent. Ainsi, le vieillissement de la population semble davantage amorcé au sein du canton et l'arrondissement qu'à Saint-Pierre-Langers et dans le département où les 0-39 ans y sont mieux représentés. La sous-représentation des plus de 75 ans dans la commune ne constitue pas une tendance car elle s'explique avant tout par l'absence de structure adaptée au quatrième âge à Saint-Pierre-Langers.

3 . La structure des ménages :

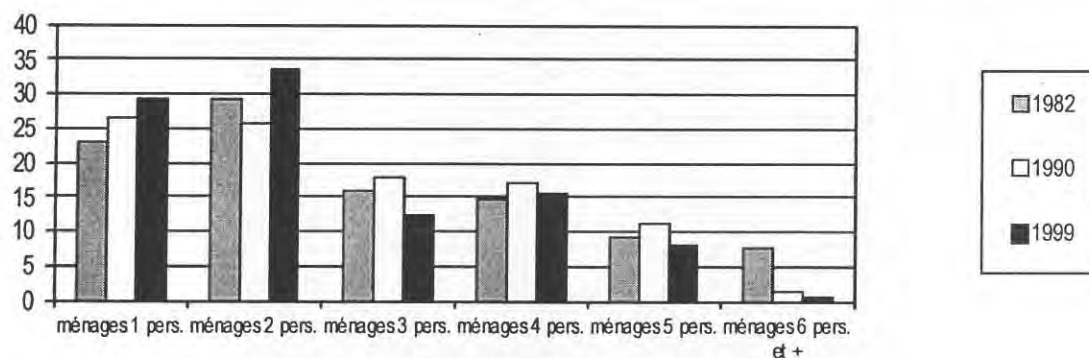
DES MENAGES DE PETITE TAILLE EN HAUSSE : VERS UN DESSERREMENT DES FAMILLES

Tableau 8 – Composition des ménages de la commune selon leur taille et évolution entre 1982 et 2006 :

	1982		1990		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pers.	30	23.1%	36	26.7%	47	29.4%	40	20.5%
2 pers.	38	29.2%	35	25.9%	54	33.7%	-	-
3 pers.	21	16.1%	24	17.8%	20	12.5%	-	-
4 pers.	19	14.6%	23	17.0%	25	15.6%	-	-
5 pers.	12	9.2%	15	11.1%	13	8.1%	-	-
6 pers. et +	10	7.7%	2	1.5%	1	0.6%	-	-
TOTAL	130	100.0%	135	100.0%	160	100.0%	195	100.0%

Source : Enquête annuelle de recensement INSEE 2007 et RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales

Graphique 6 – Composition des ménages de la commune selon leur taille en % et évolution entre 1982 et 1990 :



Notons que le changement des critères de recensement par l'INSEE en 2006 rend difficile la comparaison de la structure des ménages entre 1990 et 2006.

On peut toutefois constater qu'entre 1990 et 2006, le nombre de ménages à Saint-Pierre-Langers a augmenté de 44%, passant de 135 à 195. La commune abrite majoritairement des petits ménages composés de 1 et 2 personnes.

En effet, entre 1982 et 2006, les ménages de 1 personne sont passés de 23.1% à 20.5% des ménages, et ceux de 6 personnes ont perdu 7.1 points, passant de 7.7% des ménages en 1982 à moins de 1.0% en 1999. En revanche, les ménages de 3 personnes semblent se maintenir entre 1982 et 1999.

L'augmentation globale des petits ménages est liée au phénomène de décohabitation : augmentation du nombre de personnes célibataires ou vivant seules et de familles monoparentales (vieillesse de la population, accroissement des séparations et divorces). La diminution des grands ménages est davantage liée aux évolutions globales sociales et culturelles (mutation du monde du travail, évolution de la santé, etc.).

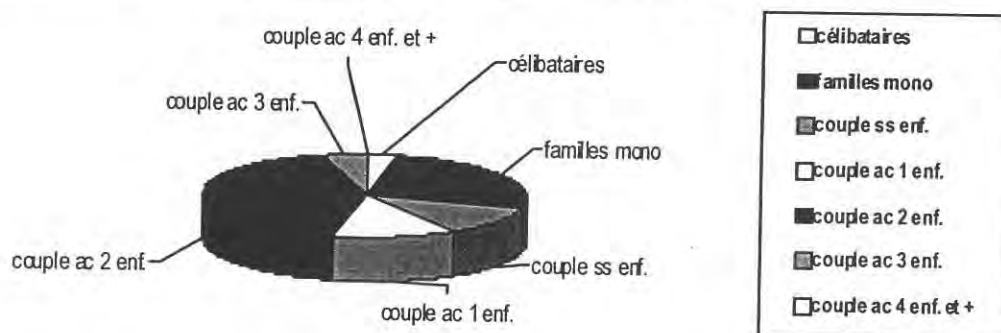
UN SCHEMA FAMILIAL TRADITIONNEL EN RESTRUCTURATION PROGRESSIVE

Tableau 9 – Répartition des ménages de la commune selon le type de famille en 1999 et 2006 :

	1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Famille monoparentale	4	3.3%	8	5.4%
Couple sans enfant	64	53.3%	66	44.6%
Couple avec 1 enfant	12	10.0%	31	20.9%
Couple avec 2 enfants	24	17.5%	32	21.6%
Couple avec 3 enfants	16	13.3%	11	7.4%
Couple avec 4 enfants et +	0	0.0%	0	0,0 %
TOTAL	120	100,0%	148	100,0%

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales

Graphique 7 – Répartition en % des ménages de la commune selon le type de famille en 2006 :



En 1999, les ménages les plus représentés dans la commune sont, comme nous l'avons vu précédemment, composés de 1 et 2 personnes. Ces familles, qui représentent 63.1% de la population, sont constituées de personnes célibataires, de familles monoparentales (3.3%) et de couples sans enfants (53.3%).

Les couples avec enfants ne représentent plus que 40.8 % de la population en 1999. Le modèle familial « moderne » ou « urbain » (un couple avec 1 à 2 enfants) tend maintenant à supplanter le schéma familial traditionnel (un couple avec 3 à 4 enfants), qui disparaît peu à peu. Aujourd'hui, les tendances nationales montrent que 2 ménages sur 3 n'ont pas, ou plus d'enfant.

En 2006, les couples sans enfants représentent près de 45 % contre 50 % de couples avec enfants, dont ceux de deux enfants sont les plus nombreux.

Force est de constater que Saint-Pierre-Langers est touché par l'augmentation des familles monoparentales, qui ne représentent que 5,4 % des ménages en 2006 (dont 100 % de femme seule avec enfant(s)), même si ce taux demeure inférieur à celui enregistré au niveau national (8 %). Ce processus illustre le fait qu'il y a moins de divorces ou de séparations en province (1 séparation pour 3 mariages) que dans les grandes agglomérations (1 séparation pour 2 mariages).

UN SCHEMA FAMILIAL IDENTIQUE AUX TENDANCES SUPRACOMMUNALES

Tableau 10 – Analyse comparée de la composition des ménages selon leur taille en % et variation (↗ ↘) entre 1982 et 1999 :

	1 pers.		2 pers.		3 pers.		4 pers.		5 pers.		+ 6 pers.	
	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99	1999	82-99
Commune	29.4%	↗	33.7%	↗	12.5%	↘	15.6%	↘	8.1%	↘	0.6%	↘
Canton	29.2%	↗	37.8%	↗	13.6%	↘	12.7%	↘	5.3%	↘	1.4%	↘
Arrondissement	30.8%	↗	35.5%	↗	14.0%	↘	12.9%	↘	5.4%	↘	1.4%	↘
Département	29.2%	↗	32.9%	↗	15.2%	↘	14.4%	↘	6.3%	↘	2.0%	↘

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

Si les ménages composés de 3 personnes sont moins représentés dans la commune que dans les autres entités urbaines, la commune compte davantage de ménages composés de 4 et 5 personnes.

SAINT-PIERRE-LANGERS, UNE EXCEPTION DANS TOUTES LES ENTITES URBAINES DE REFERENCES

Tableau 11 – Analyse comparée de la taille moyenne des ménages entre 1982 et 2006 :

	1982	1990	1999	2006
Commune	2.89	2.64	2.41	2.54
Canton	2.69	2.49	2.31	2.23
Arrondissement	2.70	2.51	2.31	2.38
Département	2.79	2.61	2.42	2.28

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales

Entre 1999 et 2006, la taille moyenne des ménages de Saint-Pierre-Langers, augmente et passe de 2,4 à 2,5 habitants par ménage. La tendance s'inverse par rapport à la période allant de 1982 à 1999, durant laquelle les ménages sont passés de 2,9 à 2,4 habitants. Cette dernière situation fut observable à toutes les échelles de l'aire d'étude, illustrant le phénomène général de vieillissement de la population et de décohabitation (augmentation du nombre de personnes célibataires ou vivant seules, augmentation des ménages monoparentaux issus des séparations et divorces). En 1999, la taille moyenne des ménages de Saint-Pierre-Langers était très proche de celle du département mais très légèrement au-deça de celles du Canton et de l'arrondissement. Depuis cette date, on assiste à une augmentation de la taille des ménages de la commune.

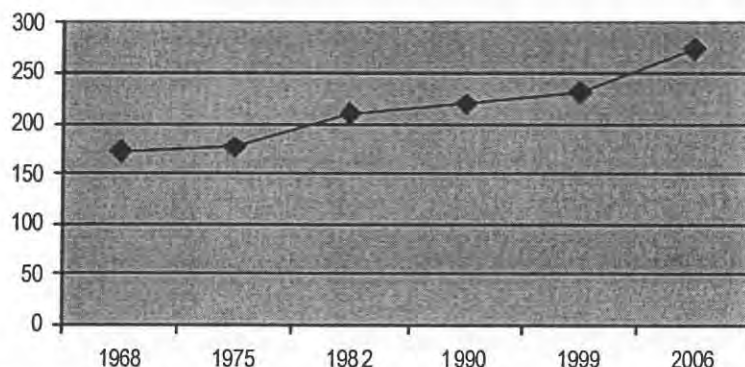
B . L'HABITAT :**1 . Le parc de logements et son évolution :****UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE CONSTANTE**

Tableau 1 – Composition du parc de logements de la commune selon le mode d'occupation et évolution entre 1968 et 2006 :

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
2006	274	189	69.0%	75	27.3%	10	3.5%
1999	231	160	69.3%	59	25.5%	12	5.2%
1990	219	134	61.2%	62	28.3%	23	10.5%
1982	210	131	62.4%	46	21.9%	33	15.7%
1975	176	117	66.5%	43	24.4%	16	9.1%
1968	172	120	69.8%	32	18.6%	20	11.6%

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales

Graphique 1 – Evolution du parc de logements de la commune entre 1968 et 2006 :



En 2006, lors de la dernière enquête de recensement menée par l'INSEE, la commune de Saint-Pierre-Langers comptait 274 logements. Le parc est composé en majeure partie de résidences principales (69 %), puis de résidences secondaires (27 %). Seuls 3, 5 % des logements étaient vacants (en constante baisse).

Le parc total de logements est en constante augmentation. En effet, depuis 1968, il a gagné 102 unités soit une croissance moyenne d'environ 2, 7 logements par an. Cependant, c'est la dernière période observée (1999-2006) avec une hausse de 43 unités de logements, soit une augmentation moyenne de 6,1 logements par an, qui fait état du plus fort taux de croissance observé sur la commune.

Tableau 2 – Evolution du parc de logements de la commune selon le mode d'occupation entre 1968 et 2006 :

	Ensemble des logements									
	Evolution 68-75		Evolution 75-82		Evolution 82-90		Evolution 90-99		Evolution 99-06	
	nombre	Taux	nombre	Taux	nombre	Taux	nombre	Taux	nombre	Taux
Rés. principales	-3	-2.5%	+14	+12.0%	+3	+2.3%	+26	+19.4%	+29	+15.3%
Rés. secondaires	+11	+34.4%	+3	+7.0%	+16	+34.8%	-3	-4.8%	+16	+21.3%
Log. vacants	-4	-20.0%	+17	+106.2%	-10	-30.3%	-11	-47.8%	-2	-20%
Parc total	+4	+2.3%	+34	+19.3%	+9	+4.3%	+12	+5.5%	+43	+15.7%

Source : RGP INSEE 1999 – Données définitives et RP2006 exploitations principales

Si le parc total de logements n'a cessé d'augmenter depuis 1968, et notamment sur la dernière période observée, les caractéristiques internes du parc de logements de la commune ont également évolué. Le parc des résidences principales reste toutefois dominant et enregistre toujours l'essentiel de la croissance, mais la part des résidences secondaires s'accroît sur le long terme, tandis que la proportion des logements vacants tend à baisser. Cela reflète l'attractivité de la commune tant sur le plan résidentiel que sur le plan touristique.

En 1999, les taux de vacances les plus élevés sont observés sur les logements de 2 pièces (21,4 %) et sur les logements les plus anciens, construits avant 1948 (6,5 %) et entre 1975 et 1989 (10,9 %). Cependant, le taux de vacance est en baisse constante depuis 1982, passant de 15,7 % à cette date à 3,5 % en 2006. Le « pic » de vacance constaté en 1975 correspond au phénomène de délaissement des logements les plus anciens au profit des logements neufs récemment réalisés.

Cette diminution du nombre de logements vacants correspond à l'augmentation de la demande globale de logements ou de terrains à construire sur la commune, expression d'une certaine tension du marché de l'immobilier à Saint-Pierre-Langers. Le taux de 3,5 % permet aujourd'hui à la commune d'assurer tout justement son renouvellement urbain.

UN PARC DE LOGEMENTS CARACTERISTIQUE DES COMMUNES RETRO-LITTORALES

Tableau 3 – Analyse comparée de la composition du parc de logements selon le mode d'occupation en 1999 :

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
Commune	231	160	69.3%	59	25.5%	12	5.2%
Canton	3 537	2 211	62.5%	1 151	32.6%	175	4.9%
Arrondissement	65 367	49 564	75.8%	11 043	16.9%	4 760	7.3%
Département	245 467	194 795	79.4 %	35 761	14.5 %	14 911	6.1 %

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

Comme pour l'ensemble des communes rétro-littorales de la côte Normande, la résidence principale est le type de logement le plus représenté à Saint-Pierre-Langers et dans le département. Tout comme au sein du canton de Sartilly, les résidences secondaires sont également bien représentées à Saint-Pierre-Langers, traduisant ainsi la vocation touristique de la commune, située à proximité immédiate des communes littorales de Jullouville et Saint-Pair-sur-Mer. La proportion de logements vacants, même si elle demeure modeste à toutes les échelles, est moins importante dans la commune qu'au sein de l'arrondissement et du département, témoignant de son attractivité.

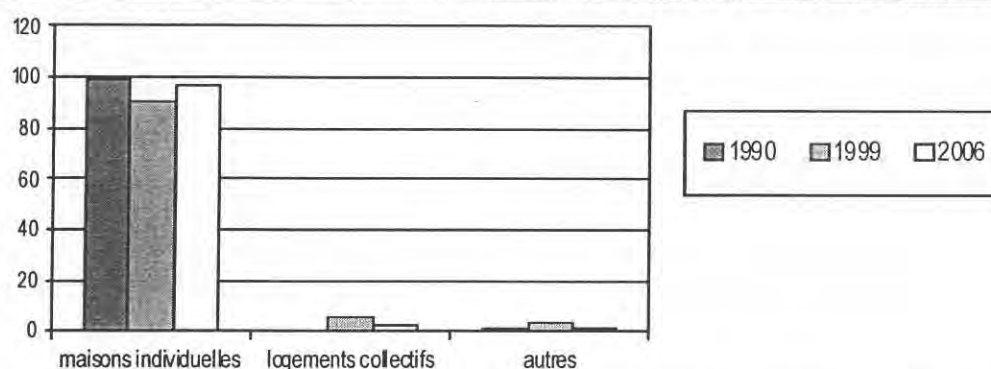
2 . Le parc de logements selon le type de logements :**UNE SUR-REPRESENTATION DES MAISONS INDIVIDUELLES, UNE EMERGENCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS**

Tableau 4 – Composition du parc de logements de la commune selon le type de logements et évolution entre 1990 et 2006 :

	Résidences principales						
	Total	Maisons individuelles		Logements collectifs		Autres	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
2006	189	183	96.8%	4	2.1%	2	1.0%
1999	160	145	90.6%	9	5.6%	1	3.5%
1990	135	133	98.5%	0	0.0%	2	1.5%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Graphique 2 – Composition du parc de logements de la commune selon le type de logements en % et évolution entre 1990 et 2006 :



L'analyse du parc de logements de Saint-Pierre-Langers selon le type de logements montre la prédominance de la maison individuelle, qui représente 96,8 % du parc des résidences principales en 2006 et qui a enregistré une augmentation de 38 unités entre 1999 et 2006, soit un rythme d'environ 5,4 logements par an. Soulignons la réalisation de 4 logements collectifs en 2006, même s'ils ne représentent qu'une très faible part des résidences principales (2,1 %).

UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES MONOLITHIQUE AU SEIN DU DEPARTEMENT

Tableau 5 – Analyse comparée de la composition du parc de logements selon le type de logements en 1999 :

	Résidences principales						
	Total	Maisons individuelles		Logements collectifs		Autres	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
Commune	160	145	90.6%	9	5.6%	1	3.5%
Canton	2 211	2 016	91.2%	127	5.7%	68	3.1%
Arrondissement	49 564	39 531	79.8%	8 483	17.1%	1 550	3.1%
Département	194 795	152 020	78.0 %	36 975	19.0 %	5 800	3.0 %

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

Les tendances concernant la composition du parc de logements de la commune, même si ces caractéristiques se rapprochent de celle du canton, montrent l'uniformité de l'habitat de la commune au sein du département.

3 . Le parc de logements selon le statut d'occupation :

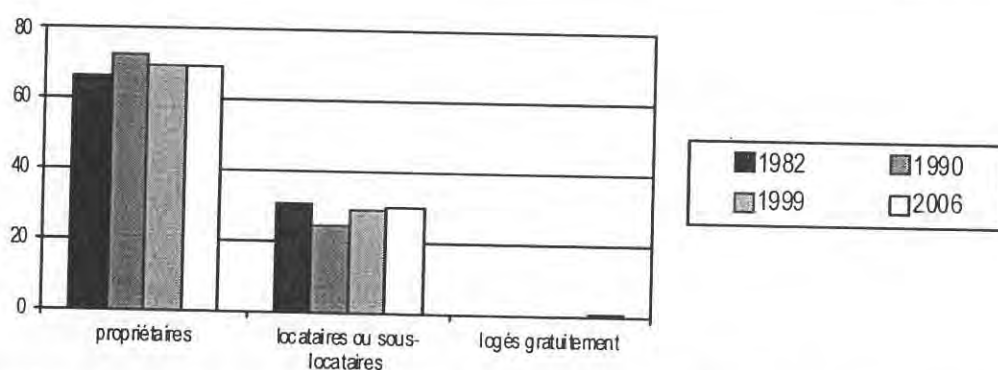
UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES, DES LOCATAIRES EN AUGMENTATION

Tableau 6 – Composition du parc de logements de la commune selon le statut d'occupation et évolution entre 1982 et 2006 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous locataires		Logés gratuitement	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
2006	189	132	69.8%	56	29.6%	1	0.5%
1999	160	111	69.4%	46	28.7%	NC	NC
1990	135	98	72.6%	33	24.4%	NC	NC
1982	144	96	66.7%	44	30.5%	NC	NC

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Graphique 3 – Composition du parc de logements de la commune selon le statut d'occupation en % et évolution entre 1982 et 2006 :



L'analyse du parc de logements de Saint-Pierre-Langers selon le statut d'occupation montre la prédominance des propriétaires, qui représentent 70 % des occupants du parc des résidences principales en 2006. Leur proportion est en baisse depuis 1990 (73 %), au profit des locataires qui représentent près de 30 % des occupants du parc en 2006 contre 25 % en 1990.

UN PARC LOCATIF MARQUE PAR L'ABSENCE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Tableau 7 – Composition de la location selon le statut d'occupation en 2006 :

	Logements		
	2006		Evolution de 1999 à 2006
	Nombre	%	
Locataires dont :	56	29.7%	+12 (+26.1%)
Logements non HLM	54	27.5%	+12 (+37.5%)
Logements HLM	0	0.0%	+ 0 (+0.0%)
Meublé, chambres d'hôtes	2	1.3%	+1 (+100.0%)

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

En 2006, la majorité des locataires habitent dans des logements non HLM, dans des résidences mises en location par des propriétaires privés. Les logements HLM sont absents du parc total de logements.

Au 1^{er} janvier 2003, la commune ne disposait d'aucun logement social. Or il apparaît que la demande en logements sociaux reste très élevée sur l'ensemble des communes environnantes de Granville, qui présentent très peu d'offre et où les taux de vacance dans le parc HLM sont inférieurs à 0,5 %.

En novembre 2004, 11 demandes HLM restaient en instance à Jullouville. A Granville, 541 demandes de logements HLM sont en instance dont 103 depuis plus de 18 mois. Le délai moyen d'attribution (11 mois) est supérieur à la moyenne départementale (7 mois).

Bien que les services essentiels nécessaires à l'accueil de logements sociaux soient peu présents à Saint-Pierre-Langers, une réflexion de la commune doit cependant être engagée sur la diversification de son parc de logements. En effet, la commune accueille 43 % de foyers fiscaux non imposés en 2000.

UNE SITUATION ATYPIQUE AU SEIN DU DEPARTEMENT

Tableau 8 – Analyse comparée de la composition du parc de logements selon le statut d'occupation en 1999 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous locataires		Logés gratuitement	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
Commune	160	111	69.4%	46	28.7%	NC	NC
Canton	2 211	1 442	65.2%	670	30.3%	99	4.5%
Arrondissement	49 564	29 371	59.2%	18 368	37.1%	1 825	3.7%
Département	194 795	112 612	57.8 %	75 660	38.8 %	6 523	3.4 %

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

La commune de Saint-Pierre-Langers se distingue des autres entités urbaines par la prédominance des propriétaires au sein du parc de logements. Cette tendance s'amenuise à mesure que les échelles de comparaison s'élargissent. A l'opposé, la proportion moindre de locataires montre que la commune n'est pas encore tout à fait influencée par sa proximité avec une agglomération en développement puisqu'elle conserve encore un mode d'habitat plutôt rural qu'urbain, dominé par la maison individuelle et la propriété.

4 . Le parc de logements selon la taille des logements :

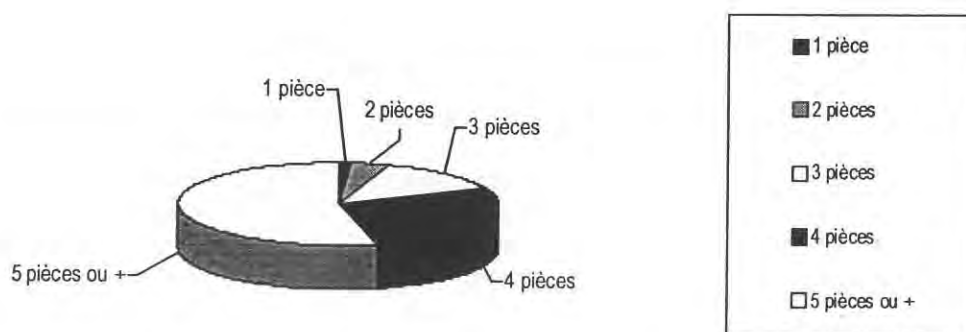
UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES GRANDS LOGEMENTS

Tableau 9 – Composition du parc des résidences principales de la commune selon la taille des logements et évolution entre 1990 et 2006 :

	Résidences principales									
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou +	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
2006	2	1.0%	8	4.1%	24	12.8%	53	28.2%	102	53.8%
1999	3	1.9%	8	5.0%	25	15.6%	51	31.9%	73	45.6%
1990	3	2.2%	12	8.9%	28	20.9%	39	29.1%	53	39.6%
1982	0	0.0%	12	0.8%	28	21.4%	44	33.6%	60	45.8%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Graphique 4 – Répartition en % des résidences principales de la commune selon la taille des logements en 2006 :



Les logements les mieux représentés à Saint-Pierre-Langers sont ceux possédant 4 pièces ou plus, qui constituent 81 % des résidences principales en 2006. Depuis 1990, la tendance globale est à la diminution des logements de petite taille (1 à 3 pièces) et à l'augmentation des grands logements (de 4 pièces et plus). Nous pouvons retrouver cette évolution dans le nombre moyen de pièces par résidence principale qui passe de 4,5 en 1999 à 4,8 en 2006.

5 . Le parc de logements selon son ancienneté :

UN PARC DE LOGEMENTS TRES ANCIEN

Le parc de résidences principales de Saint-Pierre-Langers est ancien puisque 53,4 %, soit plus de la moitié des logements, a été construit avant 1949 contre 46,6 % des logements entre 1949 et 2003.

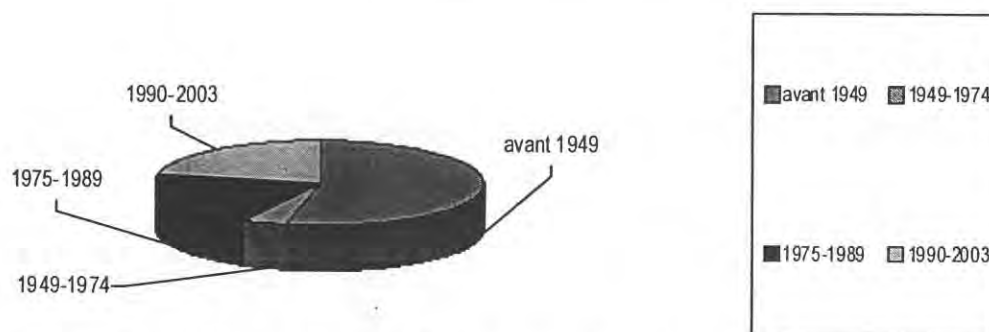
Depuis 1975, la répartition des logements selon leur époque d'achèvement s'effectue de manière plutôt homogène, soit 21 % environ pour chaque période référence, traduisant ainsi l'attractivité de la commune.

Tableau 10 – Composition du parc de résidences principales de la commune en 2006 selon l'époque d'achèvement des logements :

Epoque d'achèvement des logements	En nombre	En %
Avant 1949	91	53.4 %
Entre 1949 et 1974	8	4.5 %
Entre 1975 et 1989	35	20.5 %
Entre 1990 et 2003	37	21.6 %
Total	171	100 %

Source : RP2006 exploitations principales

Graphique 5 – Répartition en % du parc de résidences principales de la commune selon l'époque d'achèvement des logements en 2006:



Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. En 2006, 96,9% des résidences principales à Saint-Pierre-Langers ont au moins une baignoire ou une douche. En revanche, certaines manquent encore de confort puisque 54 résidences n'ont toujours pas le chauffage central ou électrique.

UN PARC DE LOGEMENTS PLUS ANCIEN SUR LA COMMUNE QUE SUR LE DEPARTEMENT

Tableau 11 – Analyse comparée de la composition du parc de logements en 2006 selon l'époque d'achèvement des logements en % :

	Total	Epoque d'achèvement des logements				
		Avant 49	1949-1974	1975-1981	1982-1989	Après 90
Commune	171	53.4%	4.5%	20.5%		21.6%
Canton	4 786	59.2%	15.1%	7.9%	5.7%	12%
Arrondissement	68 959	44.1%	22.4%	11.9%	7.3%	14.3%
Département	259 527	40.9%	24.3%	12.7%	9.8%	12.4%

Source : RGP INSEE 2006 – Exploitation principale

En comparaison avec les tendances des autres entités urbaines, le parc de logements de Saint-Pierre-Langers est très ancien. La proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle est de 46,6% à Saint-Pierre-Langers contre 40,7% dans le canton, 56% dans l'arrondissement et 59.2% dans le département.

6 . Les constructions autorisées depuis 1999 :

UN RYTHME FLUCTUANT SELON LES ANNEES

Tableau 12 – Résultats de la construction neuve au 31/12/2008 :

	Logements commencés										Total logements 1999-2008	Rythme de construction 1999-2008
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		
Maisons individuelles pur	3	4	3	3	3	16	12	16	8	6	71	7.8 / an
Maison ind. groupées	0	5	1	1	0	-	2	-	-	-	9	1.0 / an
Logements collectifs	0	0	1	1	0	-	-	-	-	-	2	0.2 / an
Autres	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	0	0 / an
Total	3	9	5	5	3	16	12	16	8	8	82	9.1 / an

Source : SITADEL 2004 et données communales

Depuis 1999, le nombre de permis de construire délivré sur la commune oscille entre 3 et 16 par an, selon le type de logements, soit un rythme moyen annuel de 9 permis de construire. Les années 2004 et 2006 sont celles qui ont enregistrées la forte demande avec 16 autorisations.

Cette forte pression foncière est liée à la proximité de la commune avec Granville mais aussi au prix des terrains encore bon marché et l'absence de document d'urbanisme réglementaire.

C . L'ECONOMIE :

1 . L'évolution de l'emploi et du chômage :

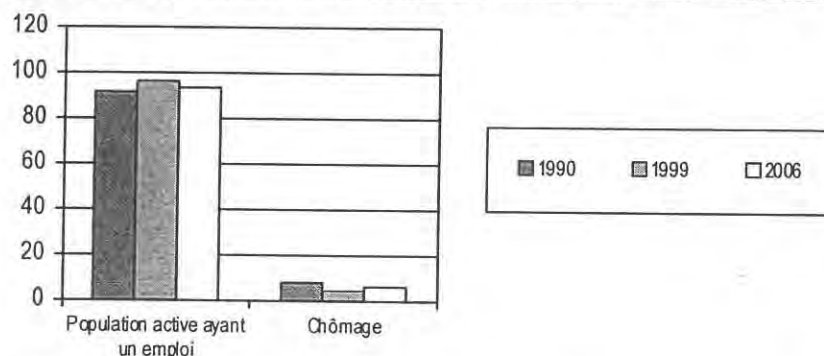
UN TAUX DE CHOMAGE EN HAUSSE

Tableau 1 – Caractéristiques de l'emploi dans la commune et évolution entre 1990 et 2006 :

	1990		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Population active	152	42.6%	187	48.4%	229	50.0 %
Population active ayant un emploi	139	91.4%	179	95.7%	215	93.8%
Chômage	13	8.6%	8	4.3%	14	6.1%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Graphique 1 – Caractéristiques de l'emploi dans la commune en % et évolution entre 1990 et 2006 :



En 2006, parmi les 482 habitants de la commune, 229 personnes étaient actives dont 14 à la recherche d'un emploi.

La population active de Saint-Pierre-Langers (rapport entre la population en âge de travailler et la population totale) est en hausse depuis 1990 puisqu'elle représente 42,6 % de la population communale en 1990, contre 50 % en 2006.

Le taux d'activité (rapport entre la population active ayant un emploi et la population active) a connu la même évolution, passant de 91,4 % en 1990 à 93,8 % en 2006.

Dans le même temps, même si le nombre de demandeurs d'emploi a globalement diminué sur le long terme (1990-2006), force est de constater que le taux de chômage (rapport entre la population active sans emploi et la population active) est en augmentation depuis 1990, passant de 4,3 % en 1990 à 6,1 % en 2006.

DES FEMMES ET DES JEUNES ACTIFS D'AVANTAGE TOUCHES PAR LE CHOMAGE

Tableau 2 – Caractéristique de l'emploi de la commune selon l'âge et le sexe de la population active en % entre 1982 et 2006 :

	Population active		Population active ayant un emploi		Taux d'activité hommes et femmes âgés de	
	hommes	femmes	hommes	femmes	20-39 ans	40-59 ans
2006	55.0%	44.5 %	56.7 %	42.8 %	-	-
1999	56.7%	43.3%	57.0%	43.0%	92.5%	94.1%
1990	59.9%	40.1%	59.7%	40.3%	81.3%	79.0%
1982	59.9%	40.1%	60.4%	39.6%	81.0%	81.1%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Si le taux d'activité de la commune de Saint-Pierre-Langers a globalement diminué entre 1982 et 2006, cette baisse n'a pas affecté de la même façon toutes les catégories de population.

En effet, depuis 1982, la part de la population active masculine a légèrement décru (- 4, 9 points en 24 ans), tandis que la part de la population active féminine a augmenté (+ 4, 4 points en 24 ans). De la même manière, la part de la population active masculine ayant un emploi a baissé, et la part de la population féminine ayant un emploi a augmenté entre 1982 et 2006.

Ces modifications de tendances sur le long terme sont liées en partie à l'évolution des modes de vie et du contexte social : la croissance de l'activité féminine est le principal moteur de l'évolution globale de l'activité. Cette augmentation du nombre de femmes dans le monde du travail s'explique, notamment, par une tendance de moins en moins forte à arrêter de manière prolongée son activité pour élever des enfants.

Le taux d'activité des 20-39 ans est en forte augmentation, +11,5 points entre 1982 et 1999, tout comme le taux d'activité des 40-59 ans (+13 points en 20 ans). La situation des 20-39 traduit leur entrée rapide dans le monde du travail liée à leur faible niveau d'études (niveau collège essentiellement), ce qui tend progressivement à élever leur taux d'activité. La situation des 40-59 ans traduit leur prédominance dans la population totale, mais aussi l'abaissement de l'âge de la retraite qui prolonge d'autant leur durée de vie professionnelle et tend donc à augmenter leur taux d'activité.

UNE SITUATION SUPRACOMMUNALE MOINS FAVORABLE A L'EMPLOI

Tableau 3 – Analyse comparée des caractéristiques de l'emploi en 1999 :

	Population active		Population active ayant un emploi		Chômage	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	187	48.7%	179	95.7%	8	4.3%
Canton	2 113	40.9%	1 925	91.1%	188	8.9%
Arrondissement	49 667	42.3%	45 096	90.8%	4 571	9.2%
Département	207 443	43.1 %	183 464	88.4 %	23 979	6.4 %

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale

L'analyse comparée des caractéristiques de l'emploi montre que la situation de Saint-Pierre-Langers est beaucoup plus favorable que celle du canton, de l'arrondissement ou du département.

2 . La structure socioprofessionnelle :

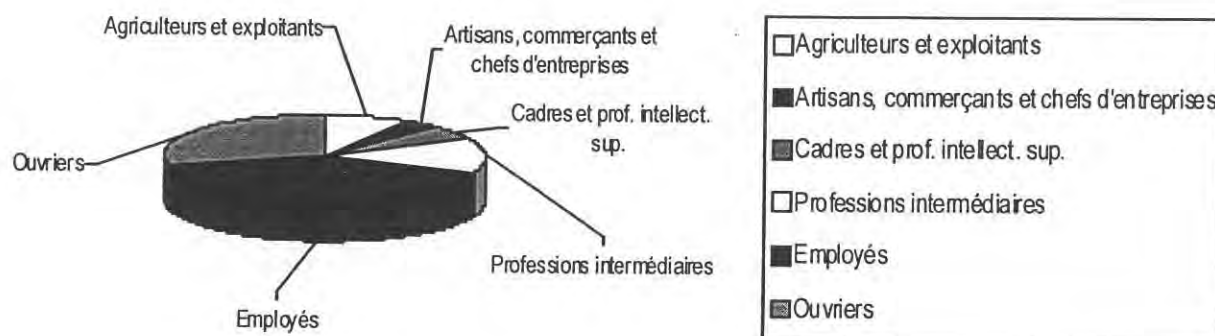
UNE STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE BIEN DIVERSIFIEE

Tableau 4 – Composition de la population active ayant un emploi dans la commune selon les catégories socioprofessionnelles et évolution entre 1999 et 2006:

	1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs et exploitants	20	11.6%	19	8.4 %
Artisans commerçants et chefs d'entreprises	32	18.6%	8	3.6%
Cadres et professions intellect. supérieures	8	4.7%	12	5.3 %
Professions intermédiaires	24	14.0%	31	13.7%
Employés	48	27.9%	89	39.5%
Ouvriers	40	23.2%	66	29.3%
Total des actifs	172	100.0 %	225	100.0%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation principale et RP2006 exploitations principales

Graphique 4 – Répartition de la population active ayant un emploi dans la commune selon les catégories socioprofessionnelles en 2006 :



La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée en 2006 à Saint-Pierre-Langers est celle des employés, qui représentent 39,5 % de la population active. Viennent ensuite les ouvriers et les professions intermédiaires qui représentent respectivement 29,3 % et 13,7 % de la population active. Les artisans commerçants et chefs d'entreprises sont les catégories socioprofessionnelles les moins bien représentées, puisqu'elles occupent respectivement 3,55 % de la population active.

3 . La structure de l'activité :

UNE STRUCTURE DE L'ACTIVITE MARQUEE PAR LA PREDOMINANCE DU SECTEUR TERTIAIRE

Tableau 5 – Composition de la population active ayant un emploi selon l'activité économique en 1999 :

	1999	
	Nombre	%
Secteur primaire : agriculture	28	16.3%
Secteur secondaire : industrie et construction	24	14.0%
Secteur tertiaire : commerces et services	120	69.8%
Total des actifs	172	100.0%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation Principale

Le secteur tertiaire reste prépondérant à Saint-Pierre-Langers puisqu'il représente 69.8% de l'activité. Ces chiffres, qui traduisent l'importance de la part des services dans l'emploi, corroborent l'analyse par catégories socioprofessionnelles où dominent notamment les employés et les ouvriers et les artisans-commerçants et chefs d'entreprises.

4 . Les migrations professionnelles :

DES MIGRATIONS ALTERNANTES EN HAUSSE CONSTANTE

Tableau 6 – La population active travaillant dans la commune entre 1982 et 2006 :

	1982		1990		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Population travaillant dans la commune	101	57.1%	70	50.3%	38	21.2%	46	21.2%

Source : RGP INSEE 1999 – Exploitation Principale et RP2006 - Exploitations principales

Depuis 1982, le nombre d'actifs habitant et travaillant dans la commune est en baisse constante, passant de 57.1% en 1982 à 21.2% en 2006.

Cette baisse peut s'expliquer par le faible nombre d'emplois proposés sur le territoire, mais surtout par l'attractivité exercée par Coutances, Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles, Avranches et Granville.

Tableau 7 – Les lieux de travail de la population active communale en 2006 :

	Dans la commune de résidence		Dans une autre commune du Département		Hors du département	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre d'actifs travaillant	38	21.2%	160	74.3%	1	0.5%

Source : RP2006 - Exploitations principales

En 2006, 74,3 % des actifs résidant dans la commune se déplacent dans une autre commune pour travailler, principalement dans une commune du même département. Mais 0.5 % d'entre eux travaillent hors du département.

Les personnes venant travailler à Saint-Pierre-Langers viennent principalement des communes limitrophes. On constate donc, en raison du fort déséquilibre habitat-emploi, que l'aire d'attraction de la commune est nettement plus restreinte que son aire de diffusion.

5 . Les sites d'activités :

La commune ne recense aucune zone d'activités sur son territoire communal.

6 . L'agriculture :

Le territoire communal de Saint-Pierre-Langers est occupé, sur environ 4/5^{ème} de sa surface, par les terres agricoles.

L'analyse de l'activité agricole repose d'une part sur l'exploitation des données issues du dernier recensement agricole de 2000 – Agreste – et de la fiche comparative des données de 1979, 1988 et 2000 (voir tableaux ci-après), le recensement général agricole 2010 n'étant pas encore disponible, et d'autre part sur une étude de terrain et des entretiens avec les élus.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-Langers a également pris en compte le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers du Département de la Manche.

En 2000, sur les 840 hectares que compte le territoire communal, 657 ha étaient consacrés à l'agriculture, soit plus de 78% de la superficie totale de Saint-Pierre-Langers, et les exploitations ayant leur siège sur la commune possédaient près de 623 ha de terres agricoles. Les sièges des grandes exploitations agricoles de la commune, au nombre de 26, sont le plus souvent situés dans les écarts ou hameaux.

En 2000, Saint-Pierre-Langers totalisait 26 exploitations agricoles sur son territoire parmi lesquelles à peine la moitié était professionnelle (12), l'autre part étant détenue par des retraités ou des doubles actifs. Depuis 1979, leur nombre est en baisse constante, passant de 23 exploitations professionnelles en 1979 à 12 en 2000 et de 46 à 26 pour toutes exploitations confondues. **En 2010, Saint-Pierre-Langers comptabilisait 12 exploitations professionnelles (voir tableau ci-après).**

Tableau 8 – Nombre d'exploitations, statut et évolution entre 1979 et 2000 :

	Nombre d'exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles ¹	23	17	12
Autres exploitations	23	18	14
Toutes exploitations	46	35	26
Dont exploitations de 50 ha et plus	0	c	5

¹ Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret des statistiques.

PLAN D'EPANDAGE



Tableau 9 – Taille moyenne des exploitations, par statut et évolution entre 1979 et 2000 :

	Superficie agricole utilisée moyenne ² (ha)		
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles ¹	23	30	46
Autres exploitations	7	10	10
Toutes exploitations	15	20	24
Dont exploitations de 50 ha et plus	0	c	59

² Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

Entre 1979 et 2000, l'agriculture professionnelle a connu de très fortes évolutions, contrairement au non-professionnels, comme en témoigne l'augmentation de la SAU moyenne utilisée par les exploitations professionnelles. En effet, si le nombre total d'exploitation professionnelle a fortement diminué, la surface agricole utilisée moyenne des exploitations professionnelles a doublé, passant de 23 ha en 1979 à 46 ha en 2000, signe d'une restructuration précoce des exploitations de la commune. Ainsi la SAU moyenne Saint-Pierraise (46 ha) reste modeste en comparaison avec la moyenne nationale (70 ha) mais très favorable en comparaison avec la moyenne départementale (25 ha).

Tableau 10 – Superficies agricoles utilisées moyennes¹ (ha) et évolution entre 1979 et 2000 :

	Nombre d'exploitations			Superficies ¹ (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	46	35	26	687	688	623
Terres labourables	31	24	15	117	257	348
Dont céréales	10	9	9	11	12	72
Superficie fourragère principale ³	46	35	26	675	674	543
Dont superficie toujours en herbe	46	35	26	571	430	275
Blé tendre	4	5	8	4	4	56
Orge et escourgeon	5	3	c	5	3	c
Maïs grain et maïs semence	0	c	3	0	c	13
Maïs fourrage et ensilage	24	20	12	67	152	174
Légumes frais	0	0	0	0	0	0
Carottes	0	0	0	0	0	0

³ Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

En 2000, malgré une baisse notable, les superficies fourragères principales dominaient toujours, avec 543 ha, occupant plus de 87% de la surface agricole utile. Les superficies toujours en herbe occupaient 50% des superficies fourragères contre plus de 80% en 1979. La régression s'est effectuée au profit des terres labourables, dont la proportion est en forte augmentation. Les cultures légumières sont absentes de la commune.

Tableau 11 – Cheptel et évolution entre 1979 et 2000 :

	Nombre d'exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	43	33	16	1200	1302	1285
Dont total vaches	42	32	13	648	615	473
Total volailles	42	29	15	1053	273	19785
Vaches laitières	40	23	11	637	574	447
Vaches nourrices	c	9	6	c	41	26
Vaches de race normandes	42	28	9	548	345	196
Total porcins	11	3	3	31	1436	1645
Dont truies mères	0	c	c	0	c	c
Total équidés	15	10	7	76	63	20
Dont juments poulinières	...	7	4	...	20	7
Brebis mères	23	15	6	76	31	41

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret des statistiques.

La région possède une tradition agricole liée à l'élevage même si cette dernière connaît une stagnation sur la commune depuis 1979. En effet, l'élevage bovin comptait 1285 têtes de bétail en 2000, essentiellement destiné à la production de viande puis à celle de lait, en légère perte de vitesse. Les vaches de race normande ne représentaient que 41% du bétail. En revanche, la commune se distingue par son importante production porcine et de volailles. Il existe actuellement 3 porcheries à Saint-Pierre-Langers.

Tableau 12 – Moyens de production et évolution entre 1979 et 2000 :

	Nombre d'exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété ou copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	38	30	17	464	541	477
Superficie en faire-valoir direct	33	24	24	224	146	133
Tracteurs	32	29	22	42	42	41
Superficie drainée par drains enterrés	0	c	0	0	c	0

Sur 26 exploitations professionnelles, 17 étaient en fermage en 2000 soit 65% des exploitations, contre 83% en 1979. Ainsi, le nombre d'exploitation en fermage recule au profit de l'exploitation en faire valoir direct. Le taux de mécanisation de la commune est honorable, touchant 92% des exploitations professionnelles.

Tableau 13 – Age des chefs d'exploitation et des coexploitants et évolution entre 1979 et 2000 :

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	6 (13.0%)	10 (26.3%)	8 (25.8%)
40 à moins de 55 ans	15 (32.6%)	9 (23.7%)	12 (38.7%)
55 ans et plus	25 (54.4%)	19 (50.0%)	11 (35.5%)
Total	46	38	31

Contrairement à la situation nationale, la tendance au vieillissement des chefs d'exploitation ne semble pas toucher la commune de manière importante. En effet, la part des moins de 55 ans a augmenté entre 1979 et 2000 et la part des plus de 55 ans a fortement diminué passant de 54% en 1979 à 35% en 2000.

Tableau 14 – Population - Main d'œuvre et évolution entre 1979 et 2000 :

	Effectifs ou UTA ⁴		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	15	25	16
Population familiale active sur les exploitations ⁵	91	71	36
UTA familiales ⁴	54	52	24
UTA salariées ^{4,6}	5	3	1
UTA totales ⁴	60	55	26

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

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

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

En 2000, les 26 exploitations professionnelles de Saint-Pierre-Langers occupaient 16 chefs d'exploitation ou coexploitants à temps complet ainsi que 36 personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou coexploitants. Il est à noter que, corollairement à la baisse du nombre d'exploitation, l'activité salariée est en constante diminution depuis 20 ans.

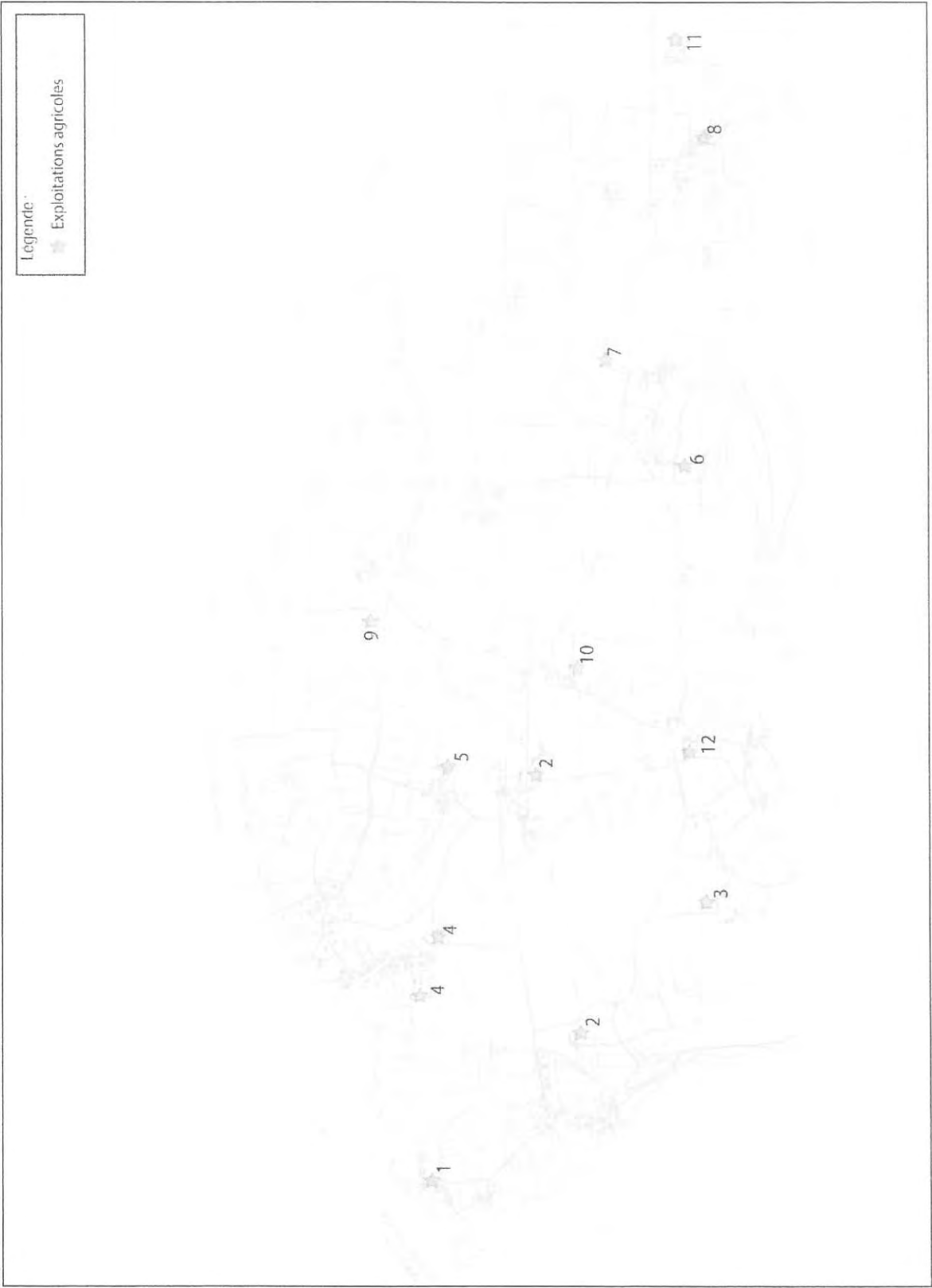
Tableau 15 – Recensement des exploitations agricoles et de leurs activités en 2010 :

N°	NOM / LOCALISATION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE	ANNEE DE NAISSANCE DE L'EXPLOITANT	TYPE DE BATIMENTS
1	LE GUIGEOIS	1962	- 2 bâtiments d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage et de stockage de matériel agricole
2	LA PICHARDIERE	1951	- 1 bâtiment d'élevage - 1 bâtiment de stockage de matériel agricole
	FERME DE LA HUTERIE		- 2 bâtiments d'élevage - 2 bâtiments annexe à l'élevage
3	LA GOHANNIERE	1974/ 1979	- 2 bâtiments d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage - 1 bâtiment de stockage de matériel agricole
4	LA HAVAUDIERE	1962	- 1 bâtiment d'élevage - 3 bâtiments annexe à l'élevage - 2 bâtiments de stockage de matériel agricole
5	LA JULIENNIERE	1966/1962	- 2 bâtiments d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage - 1 bâtiment de stockage de matériel agricole - 1 bâtiment annexe à l'élevage et de stockage de matériel agricole
6	MONTEIL	1957	- 2 bâtiments d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage et de stockage de matériel agricole
7	BAS MONTEIL	1953	- 1 bâtiment d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage
8	SORINIERE	1961	- 1 bâtiment d'élevage - 2 bâtiments annexe à l'élevage - 1 bâtiment de stockage de matériel agricole
9	LAMPAS	1981	- 2 bâtiments d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage - 1 bâtiment de stockage de matériel agricole
10	LAUPEZERIE	1973	- Manège + écuries
11	LUCERNE D'OUTREMER	1959	- 3 bâtiments d'élevage - 2 bâtiments annexe à l'élevage
12	MONT DANIEL	1949	- 1 bâtiment d'élevage - 1 bâtiment annexe à l'élevage et de stockage de matériel agricole. - 1 bâtiment annexe à l'élevage

Les exploitants agricoles de la Ferme de la Pichardière prendront leur retraite en 2011.

Les exploitants agricoles de la Ferme de la Huterie devraient prendre leur retraite en 2011/2012.

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES



DIAGNOSTIC AGRICOLE



1- Le Guigeois



2- La Pichardière



2- La Huterie



3- La Gohannière



4- La Havaudière



5- La Juliennière



6- Monteil



7- Bas Monteil

Légende : ■ Batiments d'élevage ■ Annexes aux batiments d'élevage ■ Batiments de stockage

DIAGNOSTIC AGRICOLE



8 - Sorinière



9- Lampas






10- Laupezerie



11- Lucerne d'Outremer



12- Mont Daniel

Légende :  Batiments d'élevage  Annexes aux batiments d'élevage  Batiments de stockage



7 . Les risques liés à l'activité :

La commune est concernée par la présence de deux installations classées industrielles sur son territoire communal. Il s'agit de carrières suivantes :

- Etablissement Renard (claude) – Le Haut Pignon.
- Etablissement GBN – Les vaux de l'Allemagne.

La commune est également concernée par l'arrivée prochaine d'une installation de stockage de déchets inertes au lieu-dit « Les Rochers ».

D . LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS :

1 . La trame viaire :

a . Les infrastructures routières :

Saint-Pierre-Langers est située à 17 km du premier échangeur avec l'autoroute A84 Caen-Rennes, situé à Avranches. La commune est desservie et traversée par la RD973, axe de communication majeur qui relie Granville à Avranches en 30 minutes environ.

La commune est située sur l'axe de la future 2x2 voies Granville-Avranches (RD 973) actuellement en projet. Cet axe la place à 10 min de Granville et à 20 min d'Avranches.

Elle est également desservie par les routes suivantes :

- La RD109, qui relie Jullouville à La Haye Pesnel en parcourant la commune d'Ouest en Est ;
- La RD143 qui relie Bréhal à Dragey Ronthon en traversant le territoire communal du Nord au Sud ;
- La RD143^E qui dessert la partie Est de la commune depuis la RD143 ;
- La RD580 qui dessert la commune du Nord-Ouest au Nord-Est.

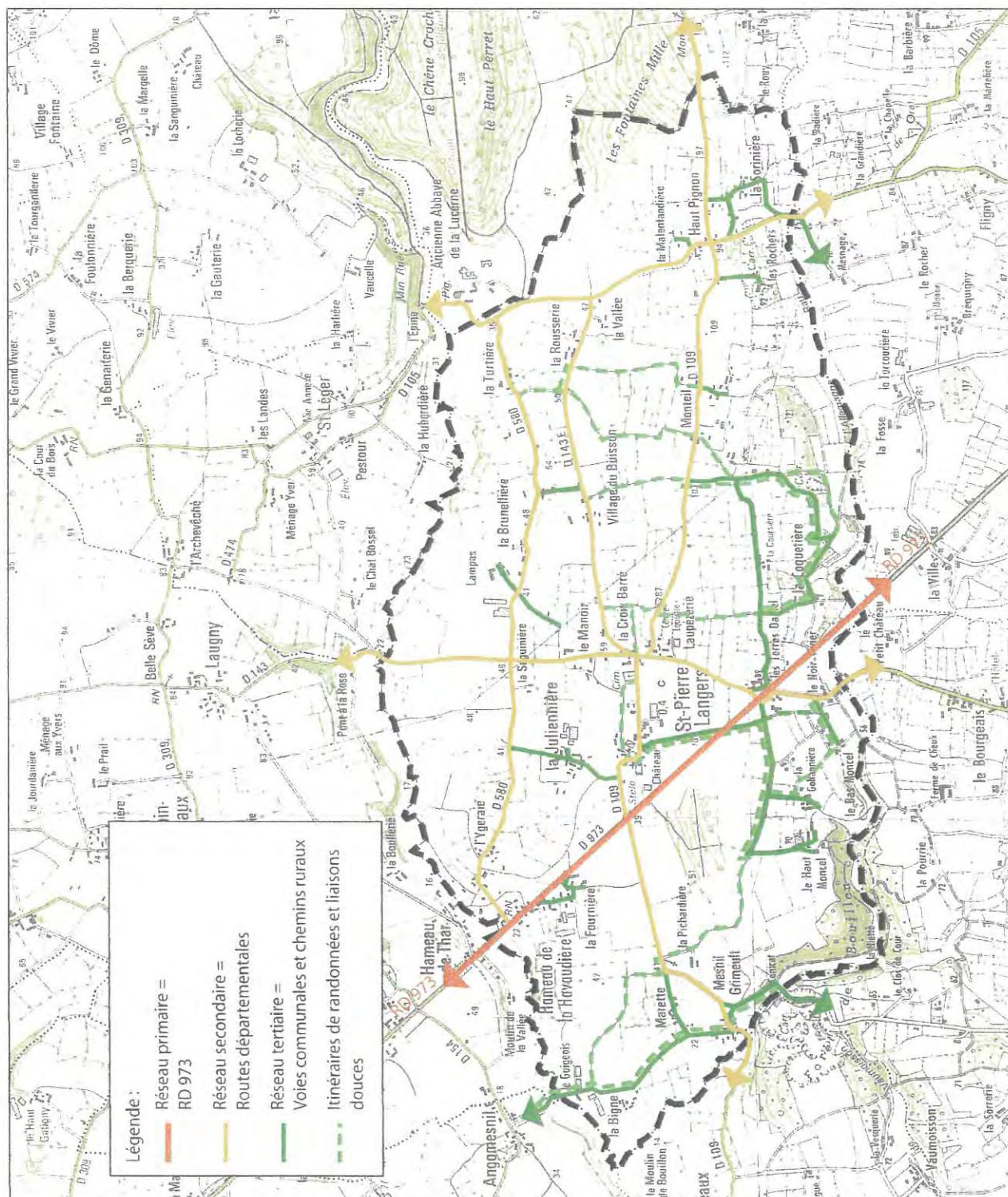
La RD973 est classée dans le réseau d'intérêt structurant et les RD 580, 109, 143 et 143^E sont classées dans le réseau départemental d'intérêt local.

Le réseau est assez bien hiérarchisé, composé :

- D'un **réseau primaire**, correspondant à des routes départementales 973 et 109. La RD973 traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est et supporte la majorité du trafic routier. Elle constitue le principal point d'entrée et de sortie de la commune avec uniquement 2 exutoires vers les communes limitrophes, de Sartilly et de Saint-Aubin des Préaux. La RD109, ancienne route tanguière, demeure l'axe de desserte principal pour relier la commune à la mer. En période estivale, elle enregistre un pic de fréquentation. Peu aménageable du fait de la présence du bâti qui la longe, elle reste sinueuse et dangereuse.
- D'un **réseau secondaire**, correspondant aux routes départementales. Ces routes sont à la fois pratiquées par les personnes en transit (touristes allant notamment à l'abbaye de La Lucerne), les habitants des hameaux, mais aussi par les exploitants agricoles. Certaines de ces routes présentent également des dangers du fait notamment de la présence de hauts talus d'une hauteur de 5 mètres.
- D'un **réseau tertiaire**, correspondant aux voies communales et chemins ruraux. Ces voies sont empruntées essentiellement par les habitants des hameaux, des écarts et fermes isolées. Parfois voies sans issues, elles demeurent peu carrossables car également pratiquées par les engins et machines agricoles, mais restent privilégiées pour la création de liaisons douces et itinéraires de randonnées.



HIERARCHISATION DE LA VOIRIE



Source : Carte topographique IGN 1 :25 000



La commune est concernée par l'aménagement de la RD973 par le Conseil Général, dont la volonté est d'améliorer la desserte Ouest du département entre Coutances et Avranches. Compte tenu de sa position particulière dans l'axe Nord-Sud du réseau de la Manche, l'axe Coutances-Granville-Avranches joue un rôle essentiel dans les conditions de circulations locales et départementales, notamment en période estivale.

Le schéma routier départemental a établi que cet axe nécessiterait des travaux lourds afin de pouvoir supporter le trafic actuel et son évolution régulière, mais aussi le trafic induit par l'ouverture des infrastructures autoroutières (A84 – RN174 – RN13).

Le projet d'aménagement de cet itinéraire est décomposé en trois opérations :

- Coutances – Bréhal ;
- Bréhal – Longueville ;
- Longueville – Avranches.

Les objectifs d'aménagement sont :

- Assurer une desserte de la cote Ouest confortable ;
- Assurer une desserte économique de qualité entre les trois pôles d'activités que constituent Coutances, Granville et Avranches ;
- Assurer une desserte économique locale et touristique pour les cantons concernés en les reliant aux axes de transit ;
- Améliorer la sécurité de l'un des axes actuellement les plus fréquentés du département ;
- Valoriser les zones traversées et bénéficier de l'impact de l'A84.

b. Les infrastructures ferroviaires :

La commune n'est pas desservie par le chemin de fer. En revanche, la commune est située à 10 km de la gare SNCF de Granville, qui dessert trois lignes principales :

- Granville - Villedieu - Vire - Flers - Argentan - Dreux - Paris ;
- Caen - Saint-Lô - Coutances - Granville - Rennes ;
- Cherbourg - Saint-Lô - Coutances - Granville - Rennes.

c. Les voies navigables :

La commune n'est pas desservie par les voies navigables.

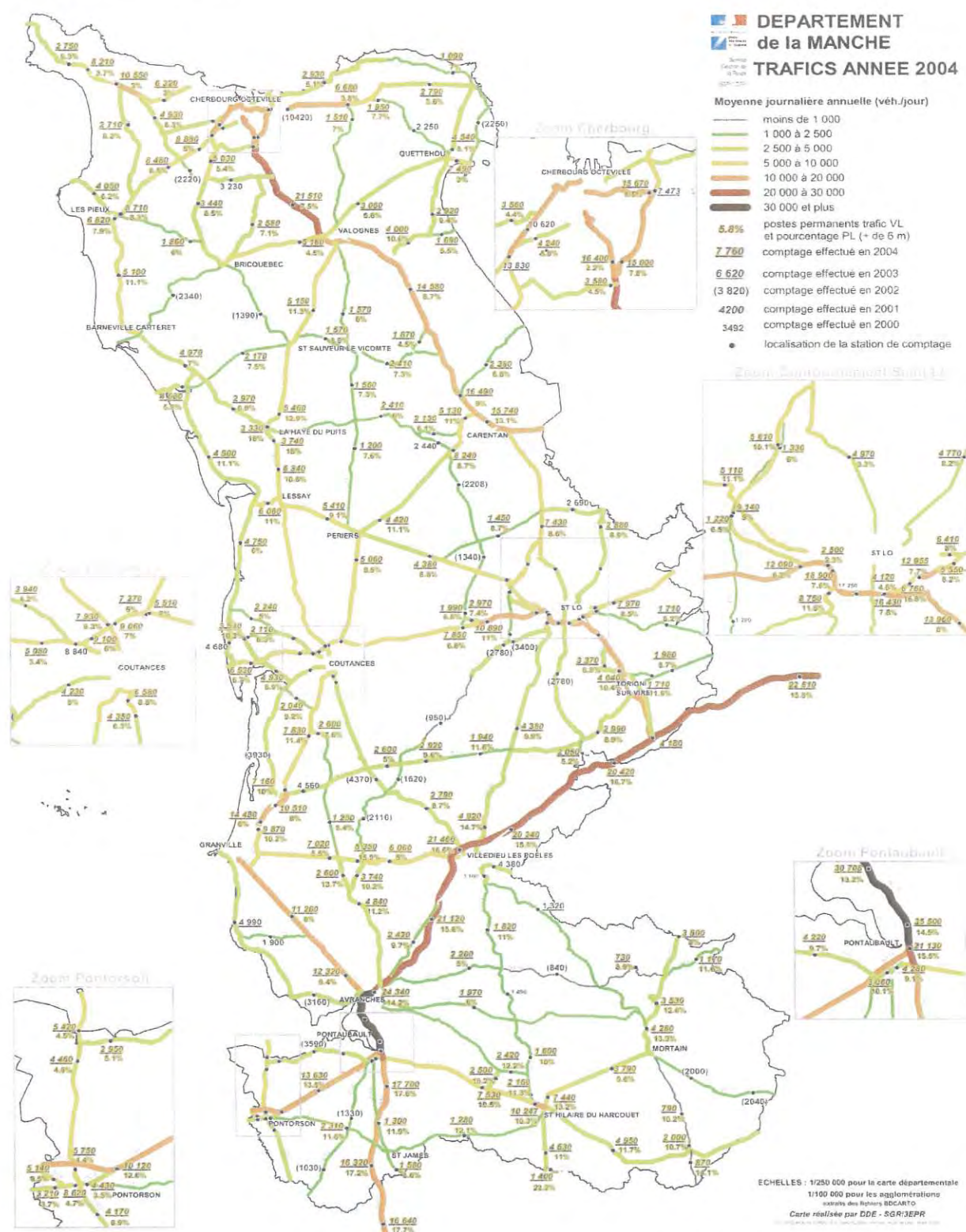
2 . Le trafic et les comptages routiers :

D'après le recensement effectué par la Direction Département de l'Équipement 50, la RD 973, qui supporte l'essentiel du trafic au sein de Saint-Pierre-Langers, enregistre depuis 2000, le trafic suivant :

- un trafic moyen journalier en 2000 de 10 780 véhicules/jour entre Granville 01 0725 et la RD 35 10+0640 ;
- un trafic moyen journalier en 2002 de 11 160 véhicules/jour entre Granville 01 0725 et la RD 35 10+0640 dont 9.7% de trafic poids lourds ;
- un trafic moyen journalier en 2003 de 11 510 véhicules/jour entre Granville 01 0725 et la RD 35 10+0640 dont 8.7% de trafic poids lourds.

Ce trafic de transit important est en constante augmentation depuis 2000.

TRAFIC ROUTIER 2004





3 . Le stationnement :

La commune possède plusieurs parkings afin de faciliter le stationnement des habitants. Ces parkings sont situés : Place de l'Eglise à proximité de la Mairie, rue Anatole France devant le restaurant « Bar du Château » et l'ancien presbytère.

4 . La sécurité routière et accidentologie :

Les données fournies par la DDE 50 – Service Gestion des Routes révèlent que Saint-Pierre-Langers a enregistré huit accidents corporels sur son territoire entre 1999 et 2003, répartis de la façon suivante : 1 en 1999, 3 en 2000, 1 en 2001, 1 en 2002 et 2 en 2003. Ces accidents ont fait un tué, 3 blessés graves et 30 blessés légers, soit au total 34 victimes de la route. Six accidents ont eu lieu en journée et deux pendant la nuit.

La carte précédente illustre les lieux accidentés et révèle que la majorité de ces accidents ont eu lieu hors agglomération. Six accidents ont eu lieu sur la RD 973, un accident sur la RD109 et un accident sur la RD143.

5 . Les transports collectifs :

La société Véolia assure le ramassage scolaire des enfants des classes primaires allant de Saint-Pierre-Langers à Saint-Aubin des préaux, à raison de cinq jours par semaine, deux fois par jour.

Départ de Saint-Pierre-Langers à 08h40 vers Saint-Aubin-des-Préaux.

Départ de Saint-Pierre-Langers à 16h25 vers Saint-Aubin-des-Préaux.

6 . Les liaisons douces, itinéraires de promenades et randonnées :

La carte suivante illustre les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R).

Ces chemins sont intégrés au sein d'itinéraires suivants, au titre :

- Des Grandes Randonnées et des Grandes Randonnées Pédestres ;
- Des chemins pédestres et VTT topoguide Pays de Sartilly ;
- Chemins topoguide Mer et Bocage ;
- Chemin topoguide « La Manche à pied » ;
- Des chemins de Saint Michel ;
- Des itinéraires de la Manche à Cheval.

Il existe deux circuits principalement utilisés sur la commune :

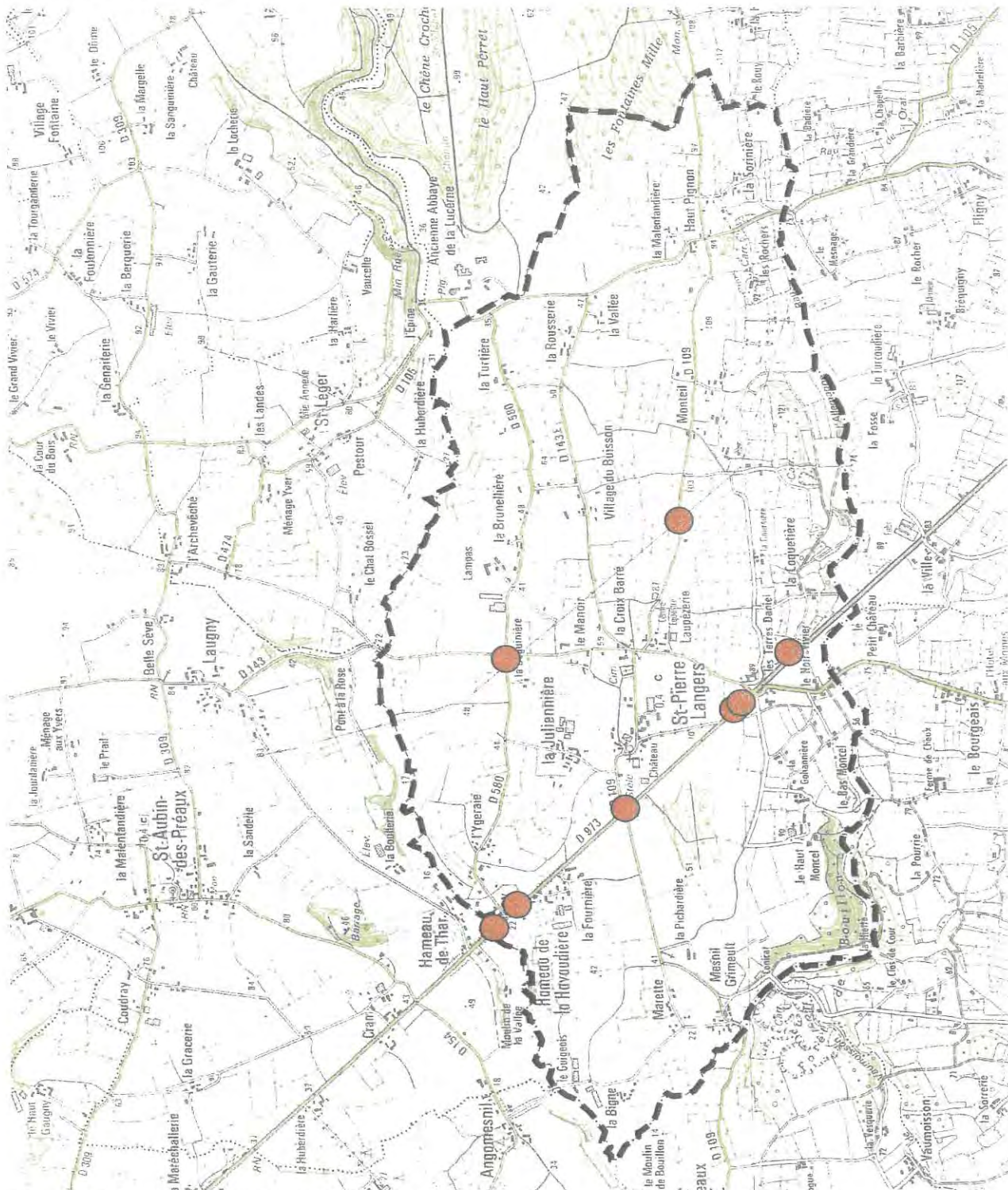
- Le portail de l'Abbaye (le plus parcouru et le plus facile) ;
- Le chemin de l'enfer/des longs champs/des moulins de l'Allemagne (le plus intéressant).

7 . Les risques et nuisances liés à la circulation :

Saint-Pierre-Langers est desservie et traversée par plusieurs axes de communication.

La RD109 qui traverse longitudinalement la commune, et par la même la plupart de ces principaux hameaux, est source de danger. Elle offre peu de visibilité et ses virages sont dangereux. En outre, les automobilistes y roulent à vive allure. En ce sens, deux emplacements réservés à ses abords (à l'est du bourg) et larges d'1m50 (suivant les servitudes supra communales), devraient à terme étendre son emprise et améliorer la sécurité sur ce tronçon.

ACCIDENTOLOGIE



Source : URB'N - Carte topographique IGN 1 : 25 000



Les entrées de bourg sur la RD109 ne sont pas suffisamment marquées et plus particulièrement au niveau de l'entrée "Est" où les limites de l'agglomération sont trop éloignées du bâti. Il n'y a pas de trottoirs et la longue ligne droite bordée de talus hauts contribue aux prises de vitesses des automobilistes.

En matière de sécurisation des déplacements, des problèmes de sécurité sont également rencontrés sur la RD973. Dans la traversée du village "La Havaudière", la RD973 conserve son caractère routier, elle est aménagée d'un terreplein central (peinture orange) qui encourage les prises de vitesse des automobilistes. Le déplacement des piétons n'est pas sécurisé de chaque côté des voies, et le stationnement des véhicules est mal organisé. Le déboucher du "chemin du Bois" dans le village et la visibilité vers Granville est occulté par les véhicules en stationnement sur le trottoir.

En outre, un bon nombre de voies communales qui desservent les hameaux et qui débouchent sur des voies départementales soulèvent des problèmes de sécurité :

- Les conditions d'accès des hameaux "La Bigne", "Le village Marette" et "Le village La Sorinière" ne sont pas bonnes. La visibilité est insuffisante sur la RD109 et de part et d'autre de la RD105.
- A la sortie du village "La Pichardière" sur la RD109, la visibilité n'est pas bonne vers Jullouville, cette voie est empruntée par les personnes se rendant aux containers de déchets et par les randonneurs.
- Les débouchés des voies communales n°4 et n°5 des villages "Marette" et "Mesnil-Grimeult" sont en rampe et la visibilité n'est pas bonne sur la RD109 vers Jullouville;
- Au débouché de la voie d'accès à "La Gohanière" la visibilité n'est pas bonne à droite sur la RD143;
- Au débouché de la RD580 sur la RD105 la visibilité est insuffisante vers l'Abbaye de la Lucerne;
- A sortie de la voie communale n°17 du village "La Sorinière" la visibilité n'est pas bonne de part et d'autre sur la RD105;
- Au débouché de la RD105 sur la RD109 en venant de "La Rochelle" la visibilité est insuffisante en direction de la Lucerne.
- Depuis "La Juliennière", la visibilité est insuffisante aux débouchés de la "route des Provestières" sur les RD109 et RD580.

La RD973 est classée route à grande circulation par décret en date du 13 décembre 1952 de Granville à Avranches sur toute sa longueur. Au titre de la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés des communes, tout éventuel projet en bordure de la RD973 est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 de code de l'urbanisme dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Au titre de la Loi relative à la lutte contre le bruit, modifiée par l'ordonnance n°2004-1199 du 12 novembre 2004 - art. 1 JORF 14 novembre 2004 et insérée à l'article L.571-9 et suivant du Code de l'Environnement, les infrastructures bruyantes du département de la Manche répondant aux critères suivants ont fait l'objet d'un classement sonore en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 :

- les voies routières dont le trafic journalier moyen est supérieur à 5 000 véhicules / jour annuel existant ou prévu (dans l'étude ou la notice d'impact)
- les lignes ferroviaires assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains / jour
- les lignes ferroviaires urbaines à partir de 100 trains / jour
- les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour.

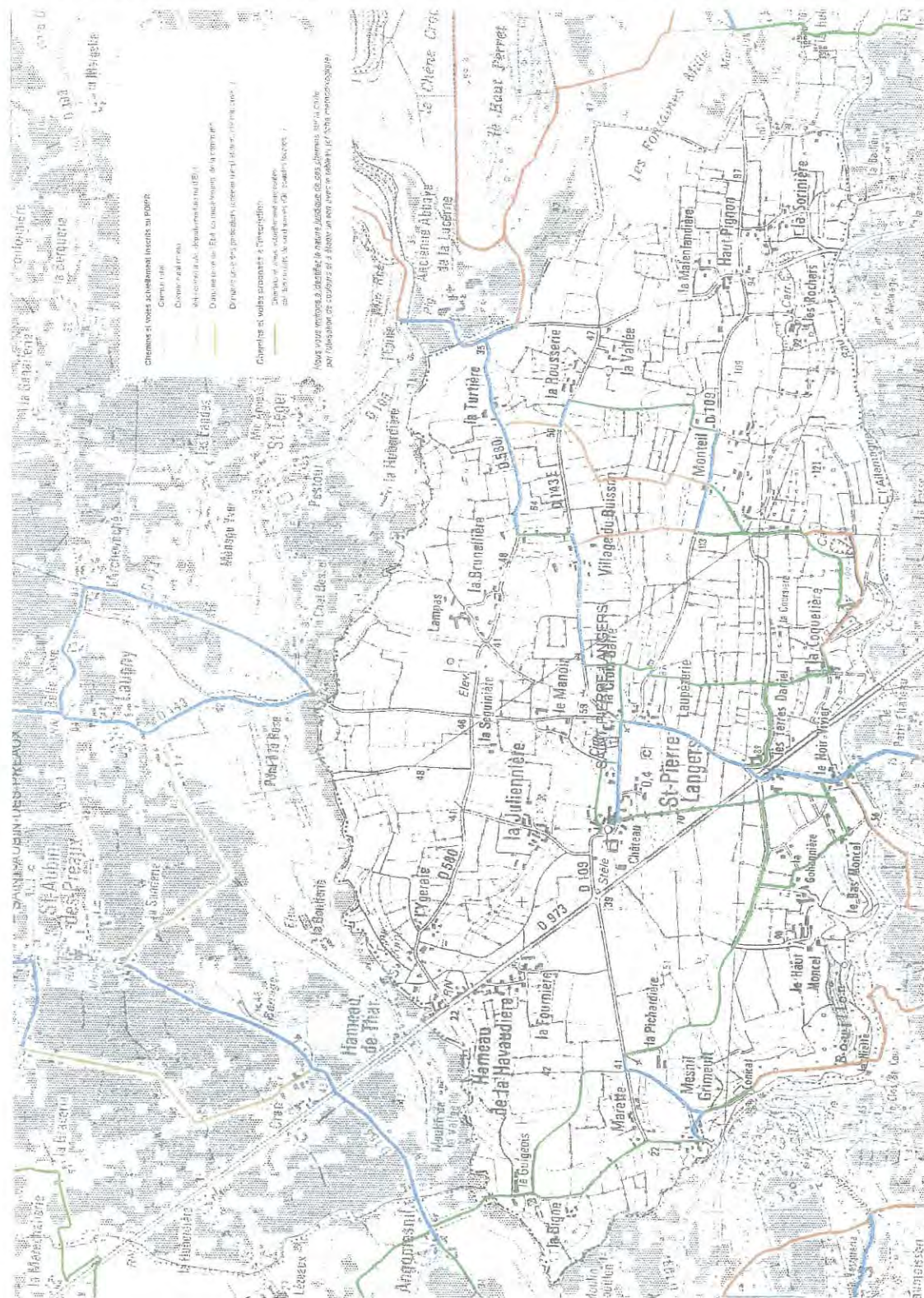
La RD 973 qui traverse Saint-Pierre-Langers est classée en catégorie 3, c'est à dire comme une infrastructure bruyante dont le niveau sonore est compris entre :

- $70 < L_J$ (niveau de référence entre 6-22h) ≤ 76 db.
- $65 < L_N$ (niveau de référence nuit entre 22-6h) < 71 db.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 mètres. Ce classement pose le principe de la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction de bâtiments à proximité des infrastructures bruyantes. A ce titre, l'isolement acoustique minima requis en db(A) dans les rues en U où à 10 mètres de la chaussée en tissu ouvert est de 38 mètres.

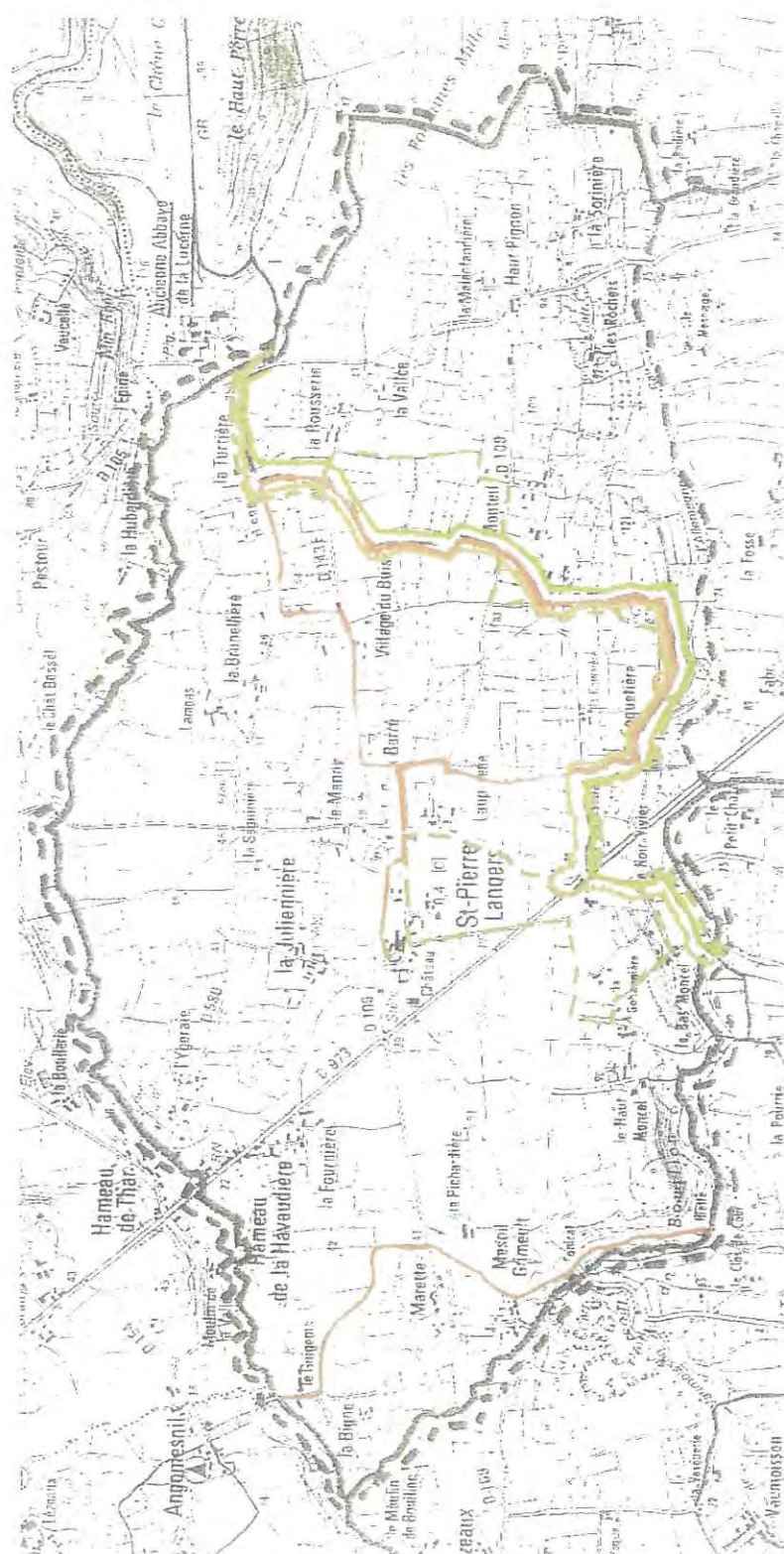


PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES





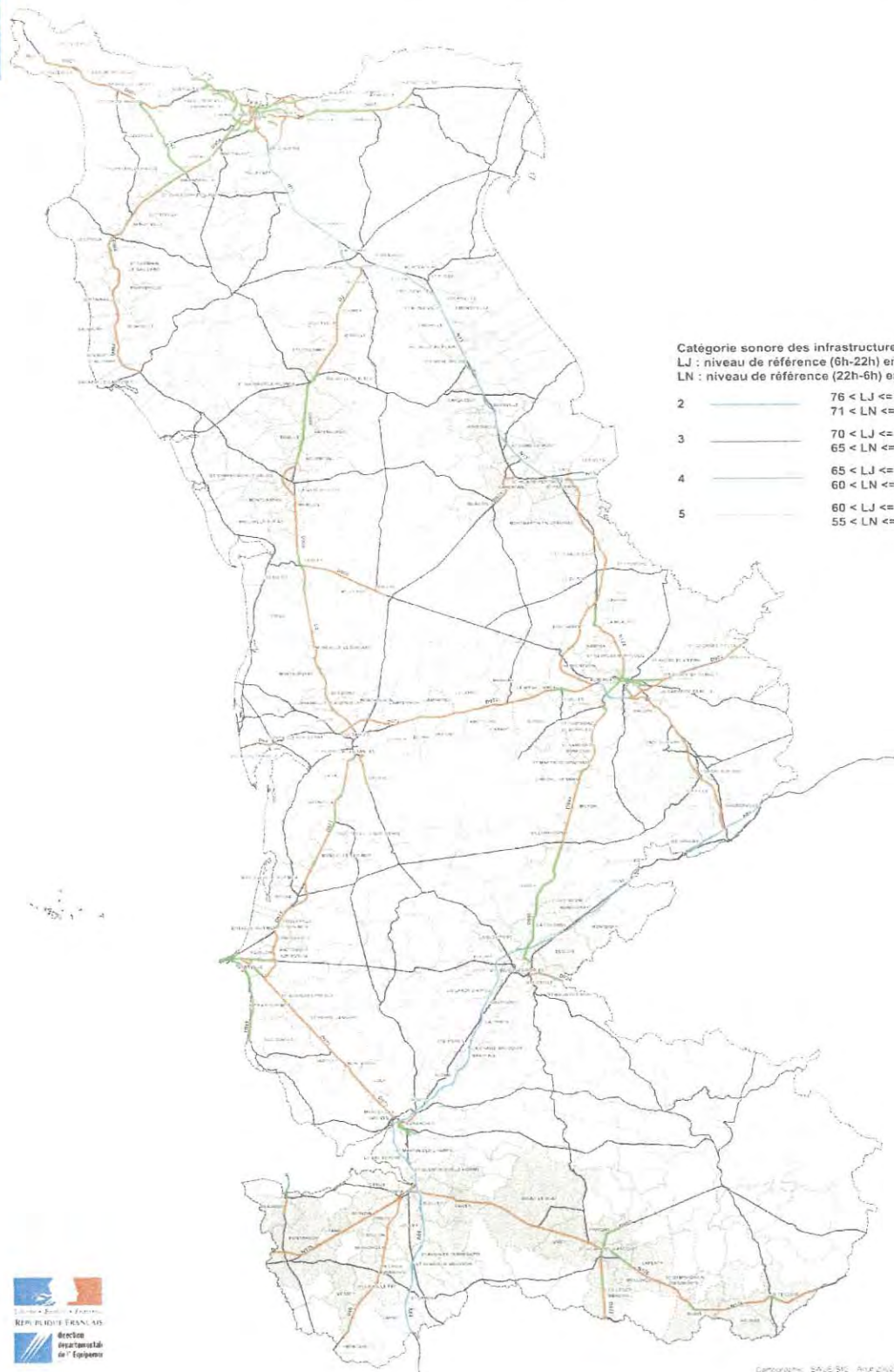
CHEMINS DE RANDONNEES



- GR et GRP
- chemins pédestres et VTT topoguide
- Pays de Sarilly
- Chemins topoguide Mer et Bocage
- Chemins topoguide « La Manche à Pieds »
- Chemins de Saint Michel
- Itinéraire équestre de la Manche à Cheval
- Chemins non listés

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Environnement
Déplacement et
Développement
Durable





E. LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET L'INTERCOMMUNALITE :

1 . Les équipements de superstructures et de services :

a . Les équipements administratifs :

Mairie

Salle de réunion de l'ancienne Mairie

Le Bourg - RD109



La Mairie



Salle de réunion

b . Les équipements scolaires :

L'école de la commune de Saint Pierre Langers est en regroupement pédagogique avec celle de Saint-Aubin-des-Préaux. La commune de Saint-Pierre-Langers accueille les classes de CE2, CM1 et CM2 et la commune de Saint-Aubin-des-Préaux accueille les grandes sections de maternelle, le CP et le CE1.

Les effectifs scolaires prévus pour la rentrée 2009 sont :

- 16 enfants en classes maternelles.
- 17 enfants en classes primaires.

Soit au total 33 enfants inscrit dans les établissements de Saint-Pierre-Langers et Saint-Aubin-des-Préaux. Cependant, une cinquantaine d'élèves de Saint-Pierre-Langers sont inscrits dans d'autres communes.

La commune accueille une cantine scolaire. Elle ne possède pas de garderie scolaire en revanche celle de Saint-Aubin-des-Préaux peut accueillir les enfants le matin de 07h30 à 9h00 et le soir de 16h30 à 19h00. La cantine et l'école sont aujourd'hui pratiquement arrivées à saturation.



L'église et le cimetière



L'école



c . Les équipements sportifs et de loisirs :

Aucun.

d . Les équipements culturels et culturels :

Eglise
Cimetière

Le Bourg
La Croix St Pierre – RD109

e . Les équipements sanitaires et sociaux :

Aucun.

f . Les équipements commerciaux et de services :

Les commerçants :

Restaurant Bar du Château
Brocante-dépôt vente Au Grenier de Saint - Pierre
ETS MIDY (vente de motoculture, scooters, clés minutes,
bricolage)

Le Bourg – Chemin Anatole France
RD973 – La Havaudière
RD973 – La Havaudière



Dépôt-vente Au grenier de Saint-Pierre



Restaurant Bar du Château

Les commerces de proximité de Saint-Pierre-Langers ont disparu progressivement au fil des années. Seul le restaurant « Bar du Château », malgré la fermeture récente du bar restaurant « A la Grillade », semble se maintenir.

Les artisans, libéraux et entreprises :

Entreprise Michel LEBRETON - Maçonnerie
Entreprise Michael LEPERTEL – Maçonnerie et Plâtrerie
Entreprise Cyrille ROBLIN– Taille de pierre et restauration
Entreprise Gilles LEFREVRE - Paysagiste
Entreprise David MARCHIS - Paysagiste
Entreprise Olivier LAHCENE - Paysagiste
SARL LE MOAL - Métallerie
Entreprise Michel BINDEL – Travaux divers
Entreprise Patrick MANGIN – Peintre



Entreprise Sébastien LEBLATIER - Menuiserie
Entreprise Jacques LAUNAY - Electricité
Entreprise Henri BROSTIN - Couvreur
Les Couvreur de Saint Pierre- Couvreur
Entreprise Thierry GIFFARD - Menuisier
Entreprise Stéphane ABRAHAM – Electricité
Entreprise Franck DUCHEMIN – Electricité et plomberie

Le nombre d'artisans s'installant dans la commune augmente régulièrement.

g . Les équipements touristiques :

Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes :

- | | |
|---------------|----------------|
| - Mr Norie | La Serverie |
| - Mr Riche | La Croix Barré |
| - Mr Dumoulin | Monteil |
| Mme Marie | La Haye Pesnel |

En application de la loi du 5 juillet 1996 et du décret n°2002-1369 du 20 novembre 2002, l'observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) a élaboré un schéma départemental comportant trois secteurs géographiques : zone du Cotentin, du Centre Manche et du Sud Manche. L'un de ces secteurs couvre le Centre Manche et Sud Manche et concerne Saint-Pierre-Langers. Ce document a été approuvé par l'ODEC le 24 mai 2004 et publié le 28 mai 2004.

Les orientations et préconisations du schéma pour le secteur Centre et Sud Manche sont les suivantes :

- Conforter le maillage existant en maintenant l'attractivité de chaque pôle ;
- Maintenir un équilibre entre les pôles principaux et le respect des différents niveaux de pôles ;
- Adapter l'offre commerciale aux nouveaux flux de circulation.

2 . Les équipements d'infrastructures :

a . Le réseau d'alimentation en eau potable :

La commune de Saint-Pierre-Langers est alimentée en eau potable par le SIAEP de la région de Champeaux (qui regroupe 4 communes et alimente 1345 habitants) à partir d'un achat d'eau au syndicat de production du Thar. En 2004, le Syndicat Mixte du Thar a fourni 100% de la ressource en eau soit 104 760 m³ d'eau.

En 2004, les abonnés domestiques ont consommé 90 585 m³ d'eau soit en moyenne 223 litres par abonné et par jour, soit 3.69% de plus qu'en 2003.

D'origine superficielle (station de la Mare de Bouillon à Jullouville), les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

b . Le réseau d'assainissement :

L'étude de zonage d'assainissement réalisée en 2002 par la SETEGUE a délimité, après enquête publique, et en fonction des considérations technico-économiques et environnementales :

- **Les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue 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 d'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin d'assurer la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs de traitement et, si elle le décide, leur entretien ;
- **Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols** et pour assurer la maîtrise du débit d'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement.

Par délibération en date du 14 octobre 2002, le Conseil Municipal a approuvé le zonage d'assainissement prévoyant :

- La mise en place d'un assainissement collectif pour les habitations du bourg de Saint-Pierre-Langers, du hameau de la Havaudière et des villages de la Juliènnière et de l'Ygeraie ;
- Un assainissement autonome sur le reste de la commune.

Une station d'épuration d'une capacité de 500 Eq/hab sera réalisée au sud du hameau de l'Ygeraie.

c . Les déchets :

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

Ce plan fixe des objectifs en matière de collecte et de traitement y compris le stockage des déchets ultimes, en privilégiant la valorisation par recyclage des produits secs, le compostage des déchets verts et fermentescibles, la production d'énergie vapeur et/ou électricité.

Les principaux objectifs du plan sont donc les suivants :

- la suppression des décharges sauvages ;
- la fermeture des décharges traditionnelles ;
- l'utilisation des sites potentiels pour le stockage des ultimes ;
- la mise en place de structures intercommunales ;
- le choix de solutions adaptées aux buts recherchés : fiscalité, sécurité, coûts acceptables ;
- la valorisation organique ;
- la valorisation énergétique.

La compétence « Ordures ménagères » a été confiée à la Communauté de Communes de Sartilly Porte de la Baie, la mission était confiée à la société SNN. Depuis juin 2006, la Communauté de Communes de Sartilly Porte de la Baie adhère au SIRTOM de la Baie et de la Vallée du Thar à Sartilly. Ce SIRTOM regroupe les 32 communes des Communautés de Communes du Pays Hayland et de Sartilly Porte de la Baie.

En 2005, 1 831.520 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées parmi les communes de la Communauté de Communes de Sartilly Porte de la Baie, soit nettement moins que les années précédentes.

En 2008, 1 924.900 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées marquant une légère augmentation sans pour autant dépasser le tonnage moyen observé les années précédentes.

ANNEE	TONNAGE
2002	2 132.520
2003	2 181.560
2004	2 220.800
2005	1 831.520
2008	1 924.900

La collecte sélective a permis de récolter les tonnages ci-après. Ces chiffres attestent du bon fonctionnement de la collecte sélective au sein de la Communauté de Communes de Sartilly puisqu'il a été enregistré une augmentation des déchets issus du tri sélectif entre 2003 et 2008.



	TONNAGE 2003	TONNAGE 2004	TONNAGE 2008
VERRE	343.776	385.791	739.373
PAPIER	178.310	212.300	515.762
PVC	46.212	48.919	143.695

Des points d'apport volontaire pour le tri sélectif ont été mis en place au hameau de la Juliénère depuis mars 1999 et à la Pichardière depuis avril 2010. L'augmentation des quantités de déchets triés par habitants observées entre 2004 et 2008 traduit les efforts de tri des déchets des habitants de Saint-Pierre-Langers.

	KGS/HAB PIERRE/AN 2004	ST KGS/HAB ST PIERRE/AN 2005	KGS/HAB ST PIERRE/AN 2008
VERRE	44.761	38.813	40.26
PAPIER	26.429	24.641	30.31
PVC	7.345	6.476	8.91

La déchetterie de Montviron, ouverte depuis juillet 1999, permet la valorisation et l'élimination des déchets verts et encombrants. Une étude de la fréquentation de la déchetterie a révélé que la déchetterie recensait parmi ses utilisateurs 3% de Saint-Pierrais en 2005 et 5,34 % en 2008. La fréquentation de la déchetterie par les habitants de Saint-Pierre-Langers est donc en augmentation.

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

d . Le réseau électrique :

La commune est concernée par la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Cette servitude concerne la ligne aérienne à 90 000 volts Avranches-Yquelon.

En revanche, la commune n'est traversée par aucune ligne souterraine à 90 000 volts et ne possède aucun poste de transformation électrique.

Au schéma directeur de Basse-Normandie approuvé par la DRIRE, il n'est prévu aucune évolution majeure du réseau haute tension sur Saint-Pierre-Langers.



PARTIE 2 :

DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES



I . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement naturel et urbain, réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

A . L'ENVIRONNEMENT NATUREL :

Atouts :

- Un relief vallonné, à la limite des paysages bocagers du Granvillais et des paysages montueux et escarpés de l'Avranchin ;
- Un site d'exception à l'interface de trois types de paysages (versants de vallées, collines bocagères, habitat) ;
- Un climat océanique aux températures et à la pluviométrie modérés ;
- Un écrin rural et paysager de qualité offrant des perspectives et des cônes de vue remarquables ;
- Des espaces naturels protégés riches d'une faune et d'une flore remarquables.
- La présence de zones humides comme espace de biodiversité à protéger.

Contraintes :

- Un territoire concerné par la présence de carrières et de chutes de blocs ;
- Des risques d'inondation recensés dans la vallée du Thar ;
- Un territoire soumis au risque inondation par remontée de nappe phréatique ;
- Le Thar et l'Allemagne, des cours d'eau de bonne qualité mais qui restent fragiles et à surveiller ;
- Des espaces verts communaux nombreux et bien situés, mais peu valorisés.

Enjeux :

- Assurer la pérennité des espaces et des espèces naturelles en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique ;
- Préserver les cônes de vue remarquables ;
- Economiser les ressources naturelles ;
- Pérenniser l'espace agricole tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux ;
- Gérer le risque inondation ;
- Limiter le risque de chute de blocs rocheux.

B . L'ENVIRONNEMENT URBAIN :

Atouts :

- Un patrimoine bâti traditionnel de qualité, tant en centre-bourg que dans les hameaux ou les écarts ;
- Une forte dynamique de restauration du bâti rural traditionnel à des fins résidentielles ;
- Une trame végétale encadrant le bâti de centre-bourg d'intérêt ;
- Un habitat diversifié (anciennes fermes, maisons de bourgs, manoirs, pavillons, lotissements, etc.) qui contribue à la qualité de vie de la commune et à son attrait.

Contraintes :

- Des extensions urbaines récentes consommatrices d'espace et disséminées sur le ban communal ;
- Un habitat récent parfois en rupture avec l'harmonie architecturale et paysagère traditionnelle de la commune.

Enjeux :

- Préserver et améliorer le cadre de vie, sauvegarder l'identité à la fois rurale et résidentielle de la commune ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé.



II . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE POPULATION, D'HABITAT ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE.

A . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE POPULATION :

L'analyse démographique réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Une évolution démographique en forte progression depuis 1999 ;
- Des soldes naturels favorables sur le long terme ;
- Une taille moyenne des ménages en augmentation depuis 1999 ;
- Un vieillissement général de la population sur le long terme (1990-2006), mais une inversion de cette tendance depuis 1999 ;
- Une inversion du resserrement des ménages depuis 1999.

Contraintes :

- Une évolution démographique irrégulière selon les périodes et négative entre 1962 et 2009 ;
- Une évolution démographique fortement dépendante du solde migratoire ;

Enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants afin de conforter la croissance démographique ;
- Continuer d'accueillir une population diversifiée permettant de pallier le vieillissement de la population et le desserrement des ménages ;
- Prévoir une offre de logements adaptée répondant aux besoins actuels et futurs de la population escomptée.

Perspectives démographiques :

La méthodologie employée pour l'élaboration des hypothèses suivantes, repose sur la combinaison de l'étude des tendances observées jusqu'à présent et de leur transposition éventuelle sur le long terme ; mais aussi sur les prévisions du SCOT.

Ainsi, trois hypothèses d'évolution démographique peuvent être envisagées à l'échéance 2020, basées sur :

- **HYPOTHESE 1** : une poursuite de la croissance de la population suivant la perspective du secteur 1 défini par le SCOT, sur lequel il prévoit un taux de croissance démographique annuel moyen de 0,88%.
- **HYPOTHESE 2** : une poursuite du taux de variation au rythme intermédiaire de ceux observés sur le court terme (1990 à 2006), de + 1,89 % par an.
- **HYPOTHESE 3** : une poursuite du taux de variation au même rythme que durant la période 1999-2006, soit 3,22% par an.



Tableau 1 – Perspectives démographiques selon le taux de variation annuel moyen de la population :

	Nombre d'habitants en 2006	Taux de variation annuel moyen 2006- 2020	Variation du nombre d'habitants 2006-2020	Nombre d'habitants en 2020
HYPOTHÈSE 1	482	+ 0,88%	+ 68	550
HYPOTHÈSE 2	482	+ 1,89%	+ 156	638
HYPOTHÈSE 3	482	+ 3,22%	+ 293	775

La première hypothèse transpose sur Saint-Pierre-Langers les prévisions démographiques intercommunales retenues sur le long terme dans le cadre du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel. La transposition sur le long terme de cette tendance semble improbable puisque la commune comptait déjà 493 habitants en 2007 et d'après le registre communal, 560 habitants en 2009.

L'important développement démographique de Saint-Pierre-Langers pendant la période 1999-2006 peut s'expliquer à la fois par les possibilités d'urbanisation offertes par un cadre juridique relativement permissif, par les importantes disponibilités foncières dans le tissu urbain et par une pression soutenue issue du développement général des premières et deuxième couronnes d'agglomération Granvillaise, et de la situation géographique favorable de la commune dans son environnement économique. Ce vif taux de croissance peut s'expliquer par des faits conjoncturels (l'émergence des documents d'urbanisme stimulant la construction, attractivité de l'arrière pays...), et qui peut donc rapidement s'infléchir. De plus, l'urbanisation a ses limites et ne peut donc pas maintenir une trop forte croissance continue, ce qui justifie en partie l'élaboration du PLU.

Ne disposant pas de document d'urbanisme, le régime juridique du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquait (articles L.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme), ce dernier prévoyant que le développement urbain s'effectue, en règle générale, dans la « partie actuellement urbanisée de la commune ».

L'hypothèse 3 est à nuancer avec la seconde hypothèse, qui est basée sur une tendance démographique intermédiaire entre les périodes 1990-1999 et 1999-2006. Bien que celle-ci puisse sous-estimer la croissance potentielle de la population, elle s'inscrit dans une dynamique de plus long terme en reportant pour les 14 ans à venir le taux de croissance observé sur les 16 dernières années. Période durant laquelle la population de Saint-Pierre-Langers augmentait à nouveau après une longue période de stagnation démographique.

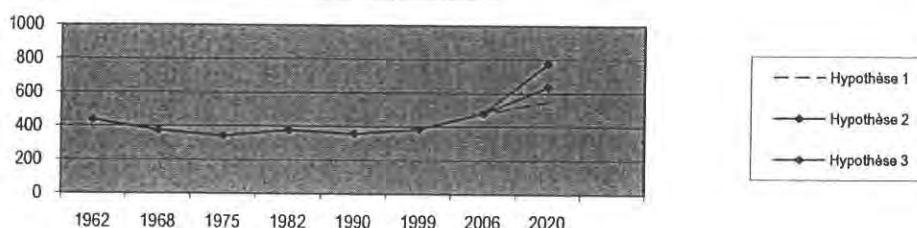
Des réserves peuvent être émises sur le fait que, jusqu'à présent, la forte croissance observée sur le court terme, restait davantage subie que choisie. En décidant de prolonger cette tendance, la commune prend le risque de modifier profondément sa structure urbaine. Ainsi, le véritable enjeu pour Saint-Pierre-Langers est de maîtriser cette croissance sur le long terme mais aussi de préserver le cadre urbain et paysager de la commune, de contenir les dépenses en équipements publics et d'assurer l'équilibre social de l'agglomération.

C'est donc l'hypothèse 2, basée sur la tendance démographique enregistrée sur la période 1990-2006 qui sera retenue, cette hypothèse constituant la perspective la plus crédible en termes d'évolution démographique. Elle correspond d'une part au projet de la commune de maîtriser sa croissance mais aussi au souhait de préserver le cadre urbain et paysager de la commune, de contenir les dépenses en équipements publics et d'assurer l'équilibre social de l'agglomération tout en accueillant de nouveaux habitants.

Il est vraisemblable que Saint-Pierre-Langers dispose aujourd'hui de suffisamment d'atouts qui lui permettront de conforter cette croissance. En effet, aisément accessible depuis la future 2x2 voies (RD°973 Granville-Avranches), à proximité des pôles de développement locaux tels que Coutances, Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles, Avranches et Granville, qui offrent emplois et services, disposant encore de disponibilités foncières au cœur de son tissu urbanisé, il n'est pas à exclure que la commune de Saint-Pierre-Langers fasse l'objet d'une demande croissante de terrain à construire et puisse atteindre les 638 habitants environ d'ici 2020.



Graphique 1 – Perspectives démographiques :



Il s'agit aujourd'hui de donner à Saint-Pierre-Langers les moyens de répondre à cette demande tout en lui permettant de maîtriser son développement urbain et de pérenniser la qualité du cadre de vie qui en fonde l'attractivité.

B . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE LOGEMENTS :

L'analyse de l'habitat réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Un parc de logements en hausse constante depuis 1968 ;
- Un parc de logements assez diversifié entre résidences principales et secondaires, entre propriétaires et locataires ;
- Une forte pression foncière pour la construction individuelle, témoignant de l'attractivité de la commune ;
- Une émergence des logements collectifs ;
- Un parc de logements aux standards de confort satisfaisants.

Contraintes :

- Un parc de logements assez peu diversifié en petits logements, logements collectifs, locatifs sociaux ou en primo-accession ;
- Un parc de logement très ancien ;
- Un habitat individuel récent consommateur d'espace.

Enjeux :

- Maintenir un rythme de construction suffisant pour accueillir la population escomptée ;
- Tenir compte de la modification des structures familiales (dessalement des familles) qui conduit à construire de plus en plus de logements pour accueillir de moins en moins de population ;
- Prévoir une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale et répondant aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains ;

Evaluation des besoins en logements :

La méthode utilisée est basée sur la combinaison, d'une part, de l'étude des tendances observées jusqu'à aujourd'hui et la simulation, d'autre part, de leur transposition éventuelle sur le long terme.

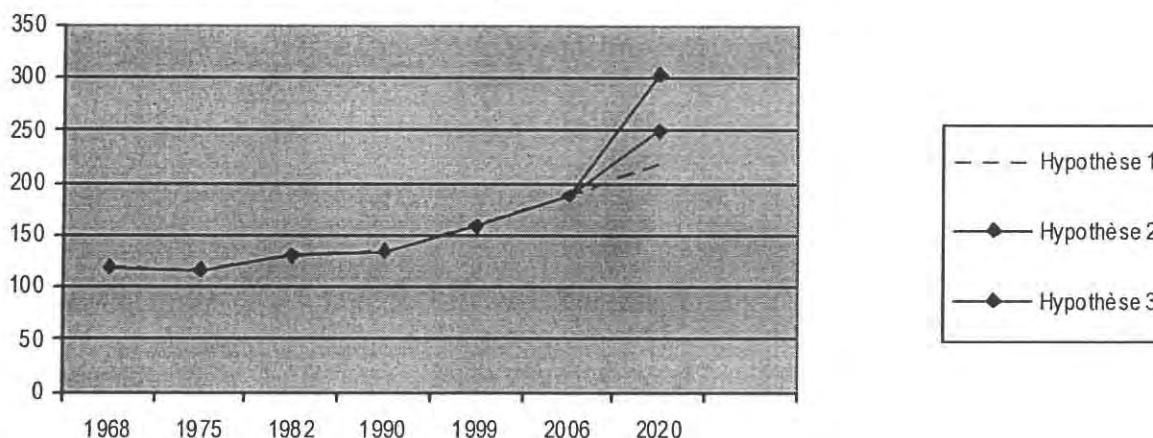
Sur la base des données concernant l'habitat et les tendances socio-démographiques actuelles (décohabitation, dessalement des familles, etc.) rappelées dans le présent chapitre, plusieurs hypothèses d'évolution du parc des résidences principales peuvent être envisagées à l'échéance 2020, basées sur :

- **HYPOTHESE 1** : Un taux annuel moyen retenu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel de 0,88 % associé à une taille moyenne des ménages identique à celle du canton et de l'arrondissement observable de 1999 à 2006, de 2,30 personnes par foyers.
- **HYPOTHESE 2** : Une poursuite du taux de variation au rythme intermédiaire de ceux observés sur le long terme (durant les 2 dernières périodes intercensitaires, de 1990 à 2006) de + 1,89 % par an associé à une taille moyenne des ménages identique à celle de la commune en 2006, de 2,54 personnes par foyers
- **HYPOTHESE 3** : Une poursuite du taux de variation au rythme intermédiaire de ceux observés sur le court terme (de 1999 à 2006) de + 2,16 % par an associé à une taille moyenne des ménages identique à celle de la commune en 2006, de 2,54 personnes par foyers

Tableau 2 – Evaluation des besoins en logements selon le taux de variation annuel moyen de la population et la taille des ménages :

NBRE D'HAB EN 2020	VARIATION DU NBRE D'HAB 2006-2020	HAB/AN EN MOY 06/20	NOMBRE DE PERS /FOYERS	VARIATION DU NBRE DE RESIDENCES PRINC. 2006-2020	LOGT/AN 06/20	NBRE DE RESIDENCES PRINC. EN 2006	NBRE DE RESIDENCES PRINC. EN 2020
HYPOTHESE 1							
550	+ 68	4,86	2,30	+ 30	2,11	189	219
HYPOTHESE 2							
638	+ 156	11,14	2,54	+ 61	4,845	189	250
HYPOTHESE 3							
775	+ 293	20,93	2,54	+ 115	9,10	189	304

Graphique 2 – Evaluation des besoins en logements :



La pression foncière exercée aujourd'hui sur les communes de seconde couronne Granvillaise et notamment la demande croissance de terrains à construire, sont autant d'indicateurs de croissance potentielle que la commune doit aujourd'hui prendre en compte.

Ces trois hypothèses font donc écho aux tendances démographiques présentées précédemment et répondent à une extrapolation des tendances en termes de logements tout en tenant compte des tendances socio-démographiques actuelles (décohabitation, desserrement des familles, etc.).



L'hypothèse 1 transpose à très long terme les effets du desserrement des familles à un niveau intercommunal (secteur 2 du SCOT). Elle ne correspond donc pas tout à fait à la situation de Saint-Pierre-Langers, en tant que commune périurbaine de la seconde couronne Granvillaise, dont la taille moyenne des ménages en 2006 avoisinait les 2,5 personnes par foyers.

La typologie périurbaine de la commune et l'extension urbaine récente sous forme de pavillons individuels encouragent l'arrivée de jeunes couples avec enfants. On peut donc raisonnablement estimer que la poursuite de l'extension urbaine et l'accroissement démographique de la commune soutiendront encore pendant quelques années la taille moyenne des foyers communaux actuels.

Ainsi, sur la base d'un nombre moyen de personnes par foyer de 2,54, les hypothèses sur les besoins en résidence principales permettant de répondre à l'accueil de la population envisageable en 2020 (entre 638 et 775 habitants) sont comprises entre 61 et 115 logements supplémentaires.

En fixant la partie basse de l'estimation comme la plus plausible et la plus préférable, c'est au minimum 61 nouveaux logements que la commune de Saint Pierre Langers se doit de construire d'ici 2020 pour atteindre ces objectifs, cela impliquant au moins 4 nouveaux logements supplémentaires par an.

L'hypothèse 2 répond également au souhait de Saint-Pierre-Langers de se positionner en tant que commune résidentielle attractive, aux portes d'une agglomération d'importance. Cependant, au-delà des chiffres, la question d'une gestion plus économe et plus rationalisée de l'espace constructible reste posée.

C. : BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

Les analyses réalisées au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Des zones d'urbanisation récentes qui marquent les limites de l'extension urbaine.

Contraintes :

- Une commune qui dispose de très peu de disponibilités foncières au cœur de son tissu urbanisé ;
- Une commune dont la maîtrise foncière est limitée ;
- Des possibilités d'extension de l'urbanisation très limitées par les contraintes environnementales (ZNIEFF, Site inscrit, zone humide, zone inondable, etc.), agricoles, routières (RD 973, RD 109, RD 143, etc.) ainsi qu'en matière d'assainissement.

Enjeux :

- Définir de nouvelles zones d'urbanisation en tenant compte des contraintes naturelles (zones inondables, zones humides), dans le respect de l'activité agricole (sièges d'exploitations) et compatibles avec les réseaux existants ou projetés, conformément au zonage d'assainissement ;
- Favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain.

Aux besoins en logement identifiés précédemment, doivent correspondre une offre foncière adéquate. Selon le SCOT, le type d'urbanisation à prévoir requiert 1 hectare de terrain à urbaniser pour 10 logements. Pour nos prévisions en habitants et en logements, le besoin en espace porterait entre 5 et 10 hectares.



Tableau 3 – Identification des opportunités foncières :

ZONE	PARCELLE	LIEU	SUPERFICIE EN M ²
U	399	Le Bourg	1493,2
U	652/653	Le Bourg	6865,3
AU	625	Le Manoir	6054,9
AU	635/637/550/450	La Juliennière	30826,9
NHC	21	La Murette	1340,2
NHC	20	La Murette	1803,8
NHC	15	La Murette	1340,1
NHC	16	La Murette	951
NHC	178	La Gohannière	1195,4
NHC	465	Le Bas Moncel	611,4
NHC	466	Le Bas Moncel	427,8
NHC	335	Le Bas Moncel	547,9
NHC	154	Le Bas Moncel	2026,6
NHC	331	Le Bas Moncel	365,2
NHC	353	Le Bas Moncel	2362
NHC	143	Le Bas Moncel	1011,5
NHC	282	La Sorinière	968,8
NHC	283	La Sorinière	713
NHC	631	La Brunelière	3628,5
NHC	410	Le Buisson	2074,3
NHC	422	Le Buisson	2015,1
NHC	472	Le Buisson	1329,6
TOTAL			69952,5*

* Après l'enquête publique, ajout de la parcelle 655 (Le Manoir) d'une superficie de 1 334,7 m², ce qui porte les opportunités foncières à 71 287,2 m².

Avec 7 hectares disponibles à la construction dans des zones sélectionnées comme étant urbanisées et constructibles (U, Nhc et AU), la commune possède une réserve foncière suffisante pour répondre à ses ambitions. Les zones Nhc (2,6 hectares) totalise un tiers de ce foncier disponible. Urbaniser en priorité ces zones permettrait à la commune d'accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux habitants, sans avoir à attendre le nouveau système d'assainissement. Selon nos prévisions, cette réserve foncière constructible en zone Nhc, suffirait pour le développement résidentiel de la commune des 5 prochaines années.

Par la suite, et/ou une fois que le système d'assainissement collectif sera opérationnel, les zones U et AU seront urbanisables, et à urbaniser simultanément. Celles-ci qui constituent respectivement 0,1 hectares et 4,4 hectares de foncier disponible, devraient prendre le relais de l'urbanisation de la commune aux alentours de 2015.



D . RECEPTIVITE DES ZONES URBAINES A REPONDRE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET EN BESOIN EN LOGEMENTS :

Les perspectives d'évolution démographique ou d'habitat de Saint-Pierre-Langers, ne peuvent être arrêtées avec certitude, mais le diagnostic prospectif l'a montré : Pour 2020, il est vraisemblable que la population communale atteigne, selon l'hypothèse la plus réaliste, l'effectif de 638 habitants environ.

Les besoins en logements nouveaux qui en découlent ont été évalués à 61 logements d'ici la même échéance, ce qui chiffrerait le parc de résidences principales à 250 logements environ dans la commune à échéance 2020.

NOMBRE D'HABITANTS EN 2020	VARIATION DU NB DE RESIDENCES PRINCIPALES 2006-2020	NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES EN 2020	DENSITE (LGT/HECTARES)	SURFACE A MOBILISER EN HECTARES
550	+ 30	219	10	3,0
638	+ 61	250	10	6,1
775	+115	304	10	11,5

Sur la base d'une densité moyenne de 10 logements à l'hectare (voirie, réseaux et espaces verts compris), 6, 1 hectares seraient donc nécessaires pour construire les 61 logements estimés dans les besoins répertoriés.

ZONE	SUPERFICIE DE LA ZONE	SUPERFICIE URBANISABLE	DENSITE RETENUE
U	17,7 ha	0,8 ha	10 logt/1ha
1AU Le Manoir	0,6 ha	0,6 ha	10 logt/1ha
1AU La Juliennière	3,1 ha	3,1 ha	10 logt/1ha
Nhc	19,7 ha*	2,5 ha**	10 logt/1ha
Total	41,1 ha	7,0 ha***	10 logt/1ha

* Après l'enquête publique, la superficie de la zone Nhc s'élève à 23,6 ha.

** Après l'enquête publique, la superficie urbanisable de la zone Nhc s'élève à 2,6 ha.

*** Après l'enquête publique, la superficie totale urbanisable s'élève à 7,1 ha.

Les zones urbaines, les zones à urbaniser ainsi que les hameaux à densifier prévues au PLU qui couvrent 7,1 ha permettront d'accueillir les 61 logements prévus.

Pour information, la parcelle 652 située en centre bourg, classée en zone U, d'une superficie de 0,7 hectares, a fait l'objet d'une autorisation de lotir en mai 2010.



III . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'analyse économique réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Une population active en hausse depuis 1990, un taux de chômage qui reste modeste ;
- Une structure socioprofessionnelle bien diversifiée ;
- Une activité agricole qui reste très présente en terme de superficie.

Contraintes :

- Des migrations professionnelles en hausse ;
- Une structure de l'activité dominée par le secteur tertiaire ;
- Un nombre d'exploitations agricoles qui tend fortement à diminuer ;
- Une commune qui ne possède aucune zone d'activité, polarisée par Granville et Avranches.

Enjeux :

- Sauvegarder l'activité commerciale du centre-bourg et la Havaudière ;
- Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales ;
- Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole.



IV . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'analyse des équipements réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Un réseau d'alimentation en eau potable répondant aux normes, une eau potable de bonne qualité ;
- Une chaîne de collecte et de traitement des déchets performante et bien maîtrisée au niveau intercommunal ;

Contraintes :

- Une commune qui voit peu à peu disparaître ses services et équipements de proximité, concurrencés par les supermarchés de Saint-Pair-sur-Mer ;
- Une commune peu équipée dans les domaines sportifs et de loisirs ;
- Une école primaire et une cantine arrivées à saturation ;
- Une commune non desservie par un système d'assainissement collectif ;
- Des problèmes de ruissellement pluvial sur le territoire induisant des inondations.

Enjeux :

- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre intercommunal ;
- Parvenir à un système d'assainissement fiable et performant.
- Gérer les eaux pluviales et maîtriser les problèmes de ruissellement sur le territoire.



V . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

L'analyse des déplacements réalisée au sein de la première partie a permis d'élaborer un diagnostic et de souligner un certain nombre d'atouts, de contraintes et de dégager les enjeux de développement suivants :

Atouts :

- Une position stratégique le long de la RD 973 Granville-Avranches ;
- Deux axes de communication touristiques qui irriguent la commune, RD 109 et RD 143 ;
- Une commune située à 10 km de la gare ferroviaire de Granville ;
- Des itinéraires de promenades et de randonnées qui parcourent le territoire communal.

Contraintes :

- La RD 973, une voie classée route à grande circulation et à l'égard du bruit ;
- Un projet de mise à 2x2 voies de la RD 973 qui modifiera profondément le territoire communal ;
- Une trame viaire peu hiérarchisée entre voies communales et voies de dessertes rurales ;
- Des entrées de villes peu aménagées qui nuisent à la lisibilité des zones d'habitat et notamment du centre-bourg.

Enjeux :

- Prendre en compte le projet d'aménagement de la 2x2 voies Longueville-Avranches ;
- Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (nuisances sonores, pollutions, dangerosité pour les piétons, manque de convivialité en centre-bourg, etc.) ;
- Renforcer, dans la mesure du possible, les modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune.



PARTIE 3 :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



I . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

A . TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX ET DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES BESOINS REPERTORIES :



THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
ENVIRONNEMENT	PROTEGER LES PAYSAGES ET PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES	Assurer la pérennité des espaces et des espèces naturels en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique	1. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable et les milieux naturels sensibles (Vallées et collines bocagères ; Boisements et vergers ; Haies structurantes et arbres isolés remarquables, ZNIEFF et site inscrit ; Zones humides)
		Préserver les cônes de vue remarquables	2. Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser par des transitions végétales ou des paysagements appropriés
		Economiser les ressources naturelles	3. Contribuer à l'amélioration de la qualité hydrographique de l'Allemagne, du Thar et des cours d'eau en évitant toute source de pollution à leur proximité
		Pérenniser l'espace agricole tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux	4. Promouvoir les modes de déplacements non polluants afin de participer à la préservation de la qualité de l'air
		Gérer le risque inondation	5. Protéger l'espace agricole
		Limitier le risque chute de blocs rocheux	6. Interdire toute nouvelle urbanisation dans les zones identifiées par l'Atlas Régional des Zones Inondables et prendre les mesures compensatoires qui s'imposent pour l'existant
		Préserver et améliorer le cadre de vie, sauvegarder l'identité à la fois rurale et résidentielle de la commune	7. Protéger les espaces soumis au risque de chutes de blocs rocheux
		Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé	8. Protéger le bâti d'intérêt remarquable recensé
	METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'IMAGE DE SAINT-PIERRE-LANGERS		9. Promouvoir une urbanisation respectueuse du cadre bâti traditionnel ancien



THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
DEMOGRAPHIE, HABITAT ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE	CONSERVER L'IDENTITE A LA FOIS RURALE ET RESIDENTIELLE DE SAINT-PIERRE- LANGERS	Définir de nouvelles zones d'urbanisation en tenant compte des contraintes naturelles (zones inondables, zones humides), dans le respect de l'activité agricole (sièges d'exploitations) et compatibles avec les réseaux existants ou projetés, conformément au zonage d'assainissement	10. Prévoir des zones à urbaniser destinées à accueillir les nouvelles habitations autour des principaux villages afin de renforcer leur position nodale
		Favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain	11. Urbaniser en priorité les terrains disponibles en zones urbaines afin d'éviter la persistance de « dents creuses » 12. Assurer un développement mesuré au sein de six hameaux, afin de maîtriser la consommation d'espace 13. Interdire l'urbanisation au sein des petits hameaux et des écarts afin d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles à fort potentiel paysager et économique 14. Autoriser le changement de destination du bâti traditionnel ancien au sein des hameaux et des écarts afin de générer des capacités d'accueil supplémentaires sans pour autant compromettre les exploitations agricoles en activité 15. Encourager la diversification des formes bâties (habitat groupé ou petits immeubles collectifs bas) et des statuts d'occupation (logements en accession et notamment primo-accession, logements sociaux, etc.)
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE	CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE	Sauvegarder l'activité commerciale du centre-bourg et de la Havaudière	16. Conforter les commerces et services existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité
		Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales	17. Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil à de nouvelles activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat en complément des zones d'activités intercommunales



THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE	CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE	Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole	18. Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles en les épargnant du mitage 19. Favoriser la reprise des sièges d'exploitations en fin d'activité 20. Favoriser la diversification des activités agricoles 21. Conforter l'exploitation des deux carrières 22. Maintenir les équipements existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements : <ul style="list-style-type: none">- Agrandissement du cimetière (Bourg) ;- Réalisation d'une extension du groupe scolaire (Bourg) ;- Réalisation d'un parking (Bourg) ;- Réalisation d'une station d'épuration ;- Accueil d'une installation de stockage de déchets inertes
EQUIPEMENTS ET SERVICES	SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	Adapter le niveau des équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre intercommunal Parvenir à un système d'assainissement fiable et performant Gérer les eaux pluviales et maîtriser les problèmes de ruissellement sur le territoire	23. Mettre en place à court/moyen terme un réseau d'assainissement collectif sur une partie de la commune 24. Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans les zones urbanisées ou à urbaniser afin de limiter les débits sur les cours d'eau et ainsi limiter les problèmes d'inondations
CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	PRENDRE EN COMPTE LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA 2x2 VOIES LONGUEVILLE-AVRANCHES	Prendre en compte le projet d'aménagement de la 2x2 voies Longueville-Avranches Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (nuisances sonores, pollutions, dangerosité pour les piétons, manque de convivialité en centre-bourg, etc.) Renforcer, dans la mesure du possible, les modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune	25. Permettre l'aménagement de la 2x2 voies Longueville-Avranches 26. Sécuriser la RD109 27. Assurer la continuité des itinéraires de découverte et de loisirs sur le territoire communal et vers les communes limitrophes en complément des chemins et voies empruntés par des circuits de randonnées (GR, boucles locales, etc.)



B . TRADUCTION SPATIALE ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable et les milieux naturels sensibles (Vallées et collines bocagères ; Boisements et vergers ; Haies structurantes et arbres isolés remarquables, ZNIEFF et site inscrit ; Zones humides)	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage de trames graphiques spécifiques aux éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11 8° du Code de l'Urbanisme (Boisements et vergers, haies structurantes et arbres isolés remarquables)- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique aux espaces boisés classés existants ou à créer définis à l'article L.130-1 Code de l'Urbanisme- Classement en zone N des espaces naturels et paysagers remarquables (ZNIEFF et site inscrit)- Inscription au plan de zonage de trames graphiques spécifiques aux « zones humides »- Classement en zone N des zones humides	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme- Application de l'article R.123-11 Code de l'Urbanisme Article 13 : Espaces libres et plantations- Ensemble des règles en zone N- Application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement- Application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie
2. Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser par des transitions végétales ou des paysagements appropriés	<ul style="list-style-type: none">- Absence de zone à urbaniser dans les périmètres immédiats des cônes de vue	<ul style="list-style-type: none">- Article 10 : Réglementation de la hauteur des constructions dans les zones concernées- Article 13 : Obligation de planter au sein de toutes les zones
3. Contribuer à l'amélioration de la qualité hydrographique de l'Allemagne, du Thar et des cours d'eaux en évitant toute source de pollution à leur proximité	<ul style="list-style-type: none">- Identification au plan de zonage des cours d'eau et des plans d'eau (étangs, mares, etc.)- Classement en zone N de la majorité des cours d'eau	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement,- Application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie- Article 6 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones concernées- Article 7 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones concernées
4. Promouvoir les modes de déplacements non polluants afin de participer à la préservation de la qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique aux chemins à protéger	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 6° du Code de l'Urbanisme
5. Protéger l'espace agricole	<ul style="list-style-type: none">- Classement en zone A des exploitations agricoles (siège et bâtiment) en activité recensées à Saint-Pierre-Langers- Classement en zone A des terres agricoles	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article R.123-7° du CU- Application de l'article L.111-3 du Code Rural- Ensemble des règles de la zone A- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zone N



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
6. Interdire toute nouvelle urbanisation dans les zones identifiées par l'Atlas Régional des Zones Inondables et prendre les mesures compensatoires qui s'imposent pour l'existant	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique au secteur soumis au risque inondation de l'Atlas des Zones Inondables	<ul style="list-style-type: none">- Application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites dans les zones concernées- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans les zones concernées
7. Protéger les espaces soumis au risque de chutes de blocs rocheux	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique au secteur soumis au risque de chutes de blocs rocheux	<ul style="list-style-type: none">- Application du Schéma Départemental des carrières- Application de la notice d'utilisation de la carte de prédispositions aux chutes de blocs rocheux - MEDAD- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en zones A et N
8. Protéger le bâti d'intérêt remarquable recensé	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique au bâti d'intérêt architectural recensé en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme- Application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme
9. Promouvoir une urbanisation respectueuse du cadre bâti traditionnel ancien	<ul style="list-style-type: none">- Classement en U, N, Nh et Nhc du bâti traditionnel ancien	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 4° du Code de l'Urbanisme- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions des zones U, N, Nh et Nhc- Article 6 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des zones U, N, Nh et Nhc- Article 7 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones U, N, Nh et Nhc- Article 11 Aspect général des constructions des zones U, N, Nh et Nhc



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
10. Prévoir des zones à urbaniser destinées à accueillir les nouvelles habitations autour des principaux villages afin de renforcer leur position nodale	<ul style="list-style-type: none"> - Création de zones AU autour des noyaux U (le Bourg et la Juliennière) 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-6 du CU - Ensemble des règles de la zone AU - Article L111-3 du Code Rural
11. Urbaniser en priorité les terrains disponibles en zones urbaines afin d'éviter la persistance de « dents creuses »	<ul style="list-style-type: none"> - Classement des terrains disponibles situés au cœur du tissu urbanisé en zone U 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-5 du CU - Ensemble des règles de la zone U - Article L111-3 du Code Rural
12. Assurer un développement mesuré au sein de six hameaux, afin de maîtriser la consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Nhc des six villages* à développer : <ul style="list-style-type: none"> - Le Bas Moncel - Le Buisson, - La Marette, - La Sorinière - La Brunelière - La Gohannière 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-8 du CU - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur Nhc - Article 6 : Réglementation de l'implantation des constructions/ aux voies et emprises publiques - Article 7 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Article 9 : Emprise au sol - Article 10 : Hauteur des constructions
13. Interdire l'urbanisation au sein des petits hameaux et des écarts afin d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles à fort potentiel paysager et économique	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteur Nh des hameaux et écarts inconstructibles - Classement en zone A des terres et exploitations agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des zones A et secteur Nh à des fins résidentielles - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A, N et secteur Nh
14. Autoriser le changement de destination du bâti traditionnel ancien au sein des hameaux et des écarts afin de générer des capacités d'accueil supplémentaires sans pour autant compromettre les exploitations agricoles en activité	<ul style="list-style-type: none"> - Identification au plan de zonage d'une trame graphique spécifique aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme - Classement en secteur Nh et Nhc des hameaux et écarts 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article L.123-3-1 du CU - Application de l'article L.123-1 7° du CU - Application de l'article R.123-7 du CU - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs Nhc et Nh et en zone A
15. Encourager la diversification des formes bâties (habitat groupé ou petits immeubles collectifs bas) et des statuts d'occupation (logements en accession et notamment primo-accession, logements sociaux, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone U du bourg et des villages de la Havaudière et l'Ygerie - Classement en secteurs Nhc de six villages* - Création de zones AU (le Bourg et la Juliennière) 	<ul style="list-style-type: none"> - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U, AU et secteur Nhc - Article 6 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des zones U, AU, et secteur Nhc - Article 7 : Réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones U, AU, et secteur Nhc - Article 10 : Hauteur maximum des constructions en zone U, AU et secteur Nhc

* Après enquête publique, un 7^{ème} village a été classé en secteur Nhc : Le Manoir/La Croix Barrée

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
15. Encourager la diversification des formes bâties (habitat groupé ou petits immeubles collectifs bas) et des statuts d'occupation (logements en accession et notamment primo-accession, logements sociaux, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone U du bourg et des villages de la Havaudière, l'Ygeraie et la Juliennière - Classement en secteurs Nhc de six villages* - Création de zones AU (le Bourg et la Juliennière) 	<ul style="list-style-type: none"> - Article 11 : Aspect général des constructions en zone U, AU et secteur Nhc
16. Conforter les commerces et services existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble des zones U et AU 	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble des règles de la zone U et AU - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U et AU
17. Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil à de nouvelles activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat en complément des zones d'activités intercommunales	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone U du bourg et du village l'Ygeraie - Création de zones AU (le Bourg et la Juliennière) - Classement en Nh/Nhc des hameaux et des écarts dans lesquels il existe des artisans 	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble des règles de la zone U - Ensemble des règles de la zone AU - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs Nhc et Nh
18. Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles en les épargnant du mitage	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en A des exploitations agricoles en activité recensées 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-7° du Code de l'Urbanisme - Application de l'article L.111-3 du Code Rural - Ensemble des règles de la zone A - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur Nhc
19. Favoriser la reprise des sièges d'exploitations en fin d'activité	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en A des exploitations agricoles recensées 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-7° du Code de l'Urbanisme - Ensemble des règles de la zone A - Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur Nhc
20. Favoriser la diversification des activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en A des exploitations agricoles recensées 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.123-7° du Code de l'Urbanisme - Ensemble des règles de la zone A

* Après enquête publique, un 7^{ème} village a été classé en secteur Nhc : Le Manoir/La Croix Barrée



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
21. Conforter l'exploitation des deux carrières	<ul style="list-style-type: none">- Identification des carrières au moyen d'une trame graphique spécifique sur le plan de zonage (R123-11 c) du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A
22. Maintenir les équipements existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements : <ul style="list-style-type: none">- Agrandissement du cimetière (Bourg) ;- Réalisation de l'extension du groupe scolaire (Bourg) ;- Réalisation d'un parking (Bourg) ;- Réalisation d'une station d'épuration ;- Accueil d'une installation de stockage de déchets inertes	<ul style="list-style-type: none">- Création de l'emplacement réservé n°1 identifié par une trame graphique spécifique, pour l'extension du cimetière- Création de l'emplacement réservé n°6 identifié par une trame graphique spécifique, pour l'extension du groupe scolaire et la réalisation d'un parking- Création de l'emplacement réservé n°2 identifiés par une trame graphique spécifique, pour la création d'une station d'épuration- Identification au moyen d'une trame graphique spécifique sur le plan de zonage (R123-11 b) du Code de l'Urbanisme) du secteur dédié à l'installation de stockage de déchets inertes	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A
23. Mettre en place à court/moyen terme un réseau d'assainissement collectif sur une partie de la commune	<ul style="list-style-type: none">- Création de l'emplacement réservé n°2 identifiés par une trame graphique spécifique, pour la création d'une station d'épuration	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme
24. Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans les zones urbanisées ou à urbaniser afin de limiter les débits sur les cours d'eau et ainsi limiter les problèmes d'inondations	<ul style="list-style-type: none">- Ensemble des zones du PLU- Identification au plan de zonage des haies jouant un rôle hydraulique à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Article 4 : Desserte par les réseaux- Article 13 : Obligation de planter au sein de toutes les zones.
25. Permettre l'aménagement de la 2x2 voies Longueville-Avranches	<ul style="list-style-type: none">- Création de l'emplacement réservé n°5 identifié par une trame graphique spécifique pour la création de la 2x2 voies Longueville-Avranches	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'Urbanisme
26. Sécuriser la RD109	<ul style="list-style-type: none">- Création de l'emplacement réservé n°3 identifié par une trame graphique spécifique pour l'élargissement le RD109 aux deux endroits les plus dangereux	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme
27. Assurer la continuité des itinéraires de découverte et de loisirs sur le territoire communal et vers les communes limitrophes en complément des chemins et voies empruntés par des circuits de randonnées (GR, boucles locales)	<ul style="list-style-type: none">- Inscription au plan de zonage d'une trame graphique spécifique aux chemins à protéger	<ul style="list-style-type: none">- Application de l'article L.123-1 6° du Code de l'Urbanisme



II . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU ZONAGE

La commune de Saint-Pierre-Langers ne disposait jusqu'à présent d'aucun document d'urbanisme réglementaire.

Par délibération en date du 13 juillet 2005, le conseil municipal de Saint-Pierre-Langers a décidé de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

A . LES OBJECTIFS DU PLU :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-Langers répond à plusieurs objectifs de développement et d'aménagement :

- a. Poursuivre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain.

Comme de nombreuses communes situées dans la première et deuxième couronne Granvillaise, Saint-Pierre-Langers est soumise à une pression foncière croissante issue du processus de péri-urbanisation. La population active, qui éprouve de plus en plus de difficulté à se loger à des prix abordables, n'hésite plus à s'éloigner de la côte Granvillaise pour s'installer à l'intérieur des terres.

Située sur le parcours de la RD 973, localisée à mi-distance de pôles de développement locaux tels que Granville, Villedieu-les-Poêles et Avranches, la commune de Saint-Pierre dispose d'une situation stratégique favorable à l'accueil de cette nouvelle population. Enfin, la commune appartient aux espaces dits « rétro-littoraux » de la Baie du Mont-Saint-Michel qui, très convoités, connaissent une attractivité grandissante du fait de la relative saturation de l'urbanisation littorale.

Dans un contexte d'évolution démographique constante depuis 1990, l'objectif principal de la commune est de poursuivre un développement harmonieux de son territoire en cohérence avec la qualité du site d'arrière-pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain. Il s'agit de construire un projet communal cohérent et de qualité articulant au mieux le dynamisme économique environnant et l'attractivité résidentielle à la satisfaction des besoins des habitants en équipements et services et à la préservation du cadre de vie.

La demande croissante de logements ou de terrains à bâtir pour la construction individuelle associée au desserrement du nombre d'occupants par logement nécessitera une densification du tissu existant, notamment au sein du bourg, qui permettra de maîtriser la consommation de l'espace mais aussi d'optimiser la réalisation de nouvelles infrastructures.

- b. Protéger les zones d'intérêt paysager, préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement

Le deuxième objectif est de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie et l'environnement de la commune, qui en fondent l'attractivité. La commune est effectivement concernée par la présence de nombreuses zones naturelles protégées, liées à la vallée du Thar ou au site de l'Abbaye de la Lucerne. La pérennité des espaces naturels et agricoles de la commune doit donc être assurée afin de maintenir ces zones d'intérêt paysager.



c. Prendre en compte les spécificités architecturales du bourg et des hameaux et préserver le patrimoine bâti rural traditionnel

La commune possède un important patrimoine bâti traditionnel, diversifié, et en voie de rénovation. La commune a donc souhaité qu'une réflexion soit menée sur les conditions de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine bâti rural traditionnel. Il s'agit notamment de réfléchir à l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine traditionnelle du bourg.

d. Réfléchir au devenir des hameaux et des exploitations agricoles notamment en cas de cessation d'activité

Les transformations du secteur primaire ont profondément modifié les pratiques agraires et entraîné la disparition d'un nombre important d'agriculteurs. Aujourd'hui, la commune ne compte plus que douze exploitations agricoles en activité. En revanche, il y existe beaucoup d'exploitants retraités.

Par ailleurs, nombre d'anciennes fermes ont perdu leur vocation première pour devenir aujourd'hui des résidences. Si l'objectif premier est d'assurer la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite également permettre les changements d'affectation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en cas de cessation définitive d'activité, ou l'évolution des exploitations vers le tourisme vert. Elle souhaite également mettre en place des outils permettant la conservation et la mise en valeur du bâti rural traditionnel à des fins résidentielles.

e. Prendre en compte le passage de la future 2x2 voies Granville-Avranches

Le projet de mise à 2x2 voies avec terre-plein central de la route départementale n°973, classée route express, vise la création d'une voie de transit permettant de desservir l'ensemble de la côte Ouest. Son emprise prévue variera de 25 à 95 m de large dans la portion traversant Saint-Pierre-Langers. Compte tenu du relief et du statut de la voie, des remblais et déblais conséquents sont d'ores et déjà prévus (de l'ordre d'une dizaine de mètres de hauteur ou de profondeur, voire même du double ponctuellement).

La saignée occasionnée par le projet créera inévitablement une coupure visuelle. En effet, majoritairement en déblais sur la portion traversant le plateau agricole à l'Est de la route actuelle, la route ne pourra offrir une vue sur la mer que lors d'une courte séquence de 500 m environ (au niveau du Mesnil Grimeult). Les vues offertes sur la campagne seront plus nombreuses.

Avec une emprise moyenne de 50 mètres de large, sur un linéaire d'environ 4 kilomètres (3 km de route et 1 km de voies de désenclavement ou de raccordement à l'échangeur), la surface de terrain nécessaire au projet sur la commune représentera approximativement 20 hectares. Le morcellement des parcelles agricoles induit sera pris en charge par le remembrement, mais la pression foncière agricole risque d'augmenter sur les communes limitrophes de Saint-Pierre-Langers.

La RD 973 subsistera et les connexions avec les RD 580, RD 109 et RD 143 seront maintenues (hormis entre les Terres Daniel et La Laupèzerie et les Terres Daniel et La Coquetière). Les déplacements à l'intérieur de la commune ne seront donc que peu entravés. En revanche, le projet d'échangeur modifiera complètement les flux de véhicules empruntant la RD 109 en direction de la côte. Route qui, dans sa configuration actuelle, pourra difficilement supporter une augmentation de la circulation.

La RD 973 connaîtra une baisse de fréquentation. Pour autant, les carrefours avec la RD 109 et la RD 143, très dangereux actuellement, devront être repensés.



f. Satisfaire les besoins de la population actuelle et future notamment en équipements et services

Au regard de l'existant et des prévisions de développement de la population et de l'habitat, les nouveaux besoins en terme d'équipements et de services devront être satisfaits. Il s'agira d'optimiser les conséquences économiques du passage sur le territoire communal de la future 2x2 voies Granville-Avranches, tout en tenant compte des impacts en termes paysagers, fonciers et urbains. Enfin, le PLU devra s'intégrer dans son contexte intercommunal notamment dans le cadre de la Communauté de Communes de Sartilly.

B . LE ZONAGE DU PLU :

En cohérence avec les objectifs énoncés ci-avant, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-Langers découpe le territoire de la commune en quatre types de zones dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°4 du dossier :

- Les zones urbaines dites « **U** » : déjà urbanisées ;
- Les zones à urbaniser dites « **AU** » : destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles dites « **A** » : à protéger en raison de leur potentiel économique ;
- Les zones naturelles dites « **N** » : à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, etc.

Le document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les espaces boisés et espaces verts à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme.
- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus en vertu de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments remarquables identifiés et protégés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont également identifiés dans les documents graphiques du règlement, au titre de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones urbaines, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du Règlement du PLU. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

1 . Les zones urbaines :

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones U rassemblent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».



Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique (pièce n°4 du dossier de PLU) par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre I du Règlement du PLU.

La zone U couvre le centre ancien du bourg ainsi que les villages de la Havaudière et de l'Ygeraie qui ne forment plus qu'un et le village de la Juliennière. Elle est affectée principalement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

Cette zone comporte des secteurs soumis au risque inondation identifiés par l'Atlas des Zones Inondables et repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Cette zone comporte des secteurs humides identifiés par la cartographie régionale des territoires humides de Basse-Normandie et repérés à titre d'information au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

En zone U, le tissu urbain comporte d'une part un bâti traditionnel ancien, définissant un cadre urbain cohérent et de qualité que le PLU a la volonté de préserver et mettre en valeur par des règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7), de hauteur des constructions (article 10) et d'aspect extérieur des constructions (article 11) et d'autre part un habitat pavillonnaire plus récent, implanté en retrait des voies et des limites séparatives.

Le PLU conserve les caractéristiques de l'existant par ses règles d'implantation des constructions (article 6), de hauteur des constructions (article 10) et d'aspect extérieur des constructions (article 11). L'article 7 vise une liberté d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de faciliter une diversification des types d'habitat. L'absence des règles de densité (articles 9 et 14) confirme cette volonté de souplesse de densification sur des parcelles de taille hétérogènes et permettra une emprise au sol variable.

La réglementation applicable au sein du PLU autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services dans le respect de la morphologie urbaine environnante et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 08.02.1999, du 30.05.1996 et du 25.04.2003.

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan annexe, le recul obligatoire pour certaines catégories de construction ou installations d'une distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route est d'au moins 75 mètres, aux abords des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension d'une construction existante.

Le présent plan local d'urbanisme ne fixe pas de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



Dans cette zone, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du 1^{er} alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural ont été fixées afin de tenir compte de l'existence des constructions agricoles antérieurement implantées, qui appartiennent à l'exploitation agricole La Huterie, dont la fin d'exploiter est prévue pour 2011.

2 . Les zones à urbaniser :

Conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, les zones AU rassemblent « les secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les zones à urbaniser sont repérées sur le document graphique (pièce n°4 du dossier de PLU) par un sigle commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées au titre II du Règlement du PLU.

Zone AU : Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, à vocation d'habitat est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de la commune. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage et qui y sont liés.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Le choix de la localisation des deux zones AU se justifie par la volonté de définir en fonction des contraintes naturelles (zone inondable), agricoles (espace agricole de qualité à l'Ouest) et urbaines des zones à urbaniser compatibles avec les aménagements préconisés par l'étude de zonage d'assainissement tout en favorisant une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible en continuité des zones d'habitations existantes.

Rappelons également que les possibilités de développement de l'urbanisation à proximité du bourg sont particulièrement limitées par la présence :

- Du siège d'exploitation agricole du GAEC Encoignard au Nord et à l'Est (toutes les parcelles à proximité du bourg sont pâturées par des vaches laitières);
- Du siège d'exploitation agricole de M. Delamarche au Sud du bourg;

Ces contraintes ne permettent donc pas de renforcer le cœur du bourg comme la logique l'aurait voulu. Elles ont conduit la commune à délimiter :

- La Zone 1AU « La Juliennière », en continuité du hameau existant La Juliennière;
- La Zone 1AU « Le Manoir », située à proximité du centre-bourg et du cimetière.



3 . Les zones agricoles :

Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, la zone A, équipée ou non, couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comporte des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Elle comporte également un secteur destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

La zone agricole est repérée sur le document graphique (pièce n°4 du dossier de PLU) par un sigle commençant par la lettre A. Elle fait l'objet du titre III du Règlement du PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 08.02.1999, du 30.05.1996 et du 25.04.2003.

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan annexe, le recul obligatoire pour certaines catégories de construction ou installations d'une distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route est d'au moins 75 mètres, aux abords des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension d'une construction existante.

Le présent plan local d'urbanisme ne fixe pas de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, le règlement du PLU désigne des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Au sein du site inscrit, deux zones A "Lampas" et "Le bas Monteil" ont été délimitées avec pour finalité de permettre une évolution des bâtiments agricoles existants.

L'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes au lieu-dit "Les Rochers" sur le site d'une ancienne carrière désaffectée répond à une demande émanant de la Communauté de Communes du Pays Granvillais



de pouvoir installer à Saint-Pierre-Langers cet équipement public. En tant qu'ancienne carrière désaffectée, ce site possède une faible valeur ajoutée puisqu'elle a perdu depuis bien longtemps son caractère agricole.

4 . Les zones naturelles :

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, la zone N, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des zones humides et des secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au plan de zonage par des trames graphiques spécifiques.

La zone naturelle et forestière est repérée sur le document graphique (pièce n°4 du dossier de PLU) par un sigle commençant par la lettre N. Elle fait l'objet du titre IV du Règlement du PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 08.02.1999, du 30.05.1996 et du 25.04.2003.

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan annexe, le recul obligatoire pour certaines catégories de construction ou installations d'une distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route est d'au moins 75 mètres, aux abords des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension d'une construction existante.

Le présent plan local d'urbanisme ne fixe pas de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La zone N a été délimitée de façon à inclure :

- Les vallées et fonds de vallées du Thar et de l'Allemagne ainsi que les coteaux qui les bordent.
- Les zones humides ;
- La ZNIEFF Forêt de la Lucerne ;
- Le site inscrit de la Vallée du Thar.

La zone N inclut également :

- Des boisements et massifs forestiers, repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
- Des secteurs de protection relatifs aux zones humides d'intérêt local. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
- Des secteurs soumis au risque inondation identifiées par l'Atlas des Zones Inondables repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.



- Des secteurs soumis au risque de chutes de blocs rocheux repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

A l'intérieur de la zone N ont été délimités des secteurs spécifiques :

- un **secteur Nhc**, de hameaux, où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- un **secteur Nh**, de hameaux, où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous conditions.

Ces deux secteurs concernent des bâtis isolés (résidences principales ou secondaires) situés au sein d'espaces agricoles et naturels sans liens directs avec l'activité agricole et qui ont donc perdu toute vocation naturelle et agricole.

L'identification de ces secteurs (Nh et Nhc) s'appuie sur les connaissances du terrain et la prise en compte de leur occupation actuelle.

La distinction entre les hameaux Nhc, constructibles et les hameaux Nh, à la constructibilité très limitée repose sur l'analyse des critères suivants et mis en évidence au sein du tableau joint ci-après :

- La qualité de la desserte ;
- La présence des réseaux (électricité, eau potable) ;
- La présence de dents creuses à densifier ;
- La présence de plus de 5 constructions ;
- La mixité du bâti au sein de la zone (avec une prédominance du bâti récent) ;
- La présence d'une exploitation agricole.

* Les réseaux d'électricité doivent passer à moins de 30 mètres des parcelles

* Les réseaux d'eau potable doivent passer devant les terrains

Légende :

Vert = favorable

Orange = contraignant

Rouge = défavorable

Au final, six hameaux* sont concernés par le classement en Nhc.

1. La Bigne
2. Village la Marette
3. Village du Bas Moncel
4. Village de la Gohannière
5. Village du Buisson
6. Village de la Sorinière

* Après enquête publique, un 7^{ème} hameau a été classé en secteur Nhc : Le Manoir/La Croix Barrée Sud

33 hameaux** sont concernés par le classement en Nh :

- 1 La Bigne
- 2 Village du Haut Moncel Ouest
- 3 Village du Haut Moncel Est
- 4 Ferme du Mont Daniel Nord
- 5 Ferme du Mont Daniel Sud
- 6 Village de la Coquetière Nord
- 7 Village de la Coquetière Centre



- 8 Village de la Coquetière Sud
- 9 La Coursière
- 10 Village de Monteil Nord
- 11 Village de Monteil Centre
- 12 Village de Monteil Sud
- 13 Village de Bas Monteil Ouest
- 14 Village de Bas Monteil Est
- 15 Les Rochers
- 16 Maison du Haut Pignon
- 17 Village de la Malenfandière
- 18 Village de la Vallée Est
- 19 Village de la Vallée Ouest
- 20 Ferme de la Rousserie
- 21 Village de la Turtière
- 22 Village Gentil
- 23 Village de la Tricannière
- 24 Ferme de la Serverie
- 25 La Croix Barrée Nord
- 26 La Croix Barrée Sud
- 27 Village de la Laupezerie Ouest
- 28 Village de la Laupezerie Est
- 29 La Coursière Nord
- 30 Village du Manoir
- 31 Village de la Séguinière
- 32 Le Château
- 33 Ancien Moulin Conicat

*** Après l'enquête publique, le classement des hameaux Le Manoir et la Croix Barrée Sud en Nhc a modifié le nombre de hameaux Nh, les portant alors à 31 hameaux.*

5 . Les espaces boisés classés existants ou à créer :

En application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer les espaces boisés, bois, forêts et parcs à conserver, à protéger. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ainsi, le PLU protège 47 hectares d'espaces boisés pour leur intérêt paysager et écologique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et implique une déclaration préalable pour les coupes et abattage d'arbres (sauf cas particulier).

6 . Les éléments du paysage à protéger :

En application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.



N°	Constat	Desserte	Dent creuse	Mixité du bâti	Présence d'une exp. agricole	Présence de plus de 5 constructions	Electricité*	Eau potable*	Nh ou NhC
1	Le Mesnil-Grimeult La Marette								NHC
2	La bigne								NH
3	La Séguinière								NH
5	La Croix Barrée*								NH
5	Le Manoir*								NH
6	La Serverie								NH
7	Lampas La Brunelière								NHC
8	La Tricanière								NH
9	Le Buisson								NHC
10	Gentil								NH
11	La Turtière								NH
12	La Rousserie								NH
13	La vallée n°1								NH
14	La vallée n°2								NH
15	La Malenlandière								NH
16	Le Haut Pignon								NH
17	La Sorinière								NHC
18	Les Rochers								NH
19	Le Bas Montel n°1								NH
20	Le Bas Montel n°2								NH
21	Montel n°1								NH
22	Montel n°2								NH
23	Montel n°3								NH
24	La Coquetière								NH
25	La Coquetière						?		NH
26	Montaniel								NH
27	Moulin du Noir Vivier Le Bas Moncel						?		NHC
28	La Gohannièr								NHC
29	Le Haut Moncel n°1								NH
30	Le Haut Moncel n°2								NH
31	L'Ancien Moulin Conicat								NH
32	La Laupezerie n°1								NH
33	La Laupezerie n°2								NH

* Après enquête publique, les hameaux Le Manoir et La Croix Barrée ont été traités ensemble. Ils répondent désormais aux critères susmentionnés et ont été classés en secteur NHC



En application de l'article R.123-11-8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement du PLU peuvent identifier les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Dans le présent PLU, les haies, réseaux de haies, talus, plantations d'alignements, arbres isolés, ainsi que le bâti d'intérêt architectural à protéger ont été reportés au plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage (les haies, réseaux de haies talus et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés) identifiés au plan de zonage du PLU, comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Le bâti d'intérêt architectural identifié en rouge au plan de zonage du PLU comme devant être protégé en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'un permis de démolir.

Les critères retenus pour le choix du bâti d'intérêt architectural identifié sont les suivants :

- Valeur architecturale et patrimoniale ;
- Matériaux de construction de gros œuvre : pierre ou terre ;
- Bâtiment en bon état ou potentiellement réhabilitable ;
- Utilisation limitée d'un enduit.

7 . Le changement de destination du patrimoine agricole :

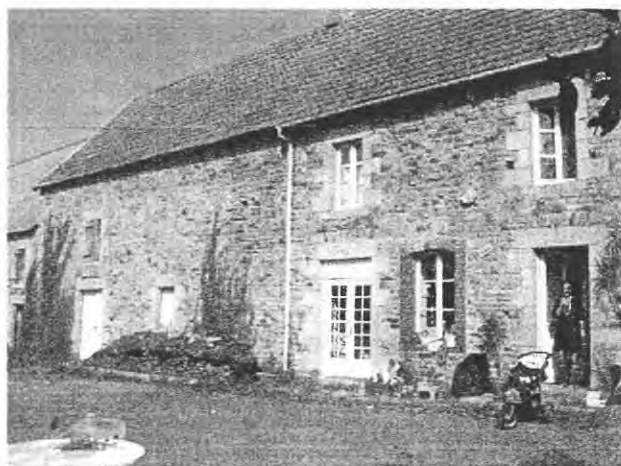
Conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

C'est le cas de trois bâtiments agricoles :

- Le premier est situé au lieu-dit « Les Vallées ». Il s'agit d'un bâtiment agricole de qualité architectural qui appartient à une exploitation agricole dont le siège est situé sur une autre commune.
- Le second est situé au lieu-dit « Le Haut Moncel ». Il s'agit également d'un bâtiment agricole de qualité architectural qui appartient à une exploitation agricole dont le siège est situé sur une autre commune.
- Le troisième est situé à « La Pichardière ». Il s'agit d'un bâtiment agricole de qualité architectural, à destination mixte (agricole et logement) qui appartient à l'exploitation agricole La Huterie.



Village de la Vallée



Village de La Pichardière



8 . Les emplacements réservés :

En application des articles L.123-1-5 8°, L.123-2 et R.123-11-4° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, aux programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Saint-Pierre-Langers comporte 6 emplacements réservés.

N°	Destination	Destinataire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	3 333, 00 m ²
2	Réalisation d'une station d'épuration	Commune	11 948, 60 m ²
3	Elargissement RD109	Conseil Général	920, 00 m ²
4	Elargissement du chemin rural de la Havaudière	Commune	35, 00 m ²
5	Réalisation de la 2x2 voies Longueville-Avranches	Conseil Général	240 300, 00 m ²
6	Réalisation d'un parking et extension du groupe scolaire	Commune	2 326, 80 m ²

On trouvera ci-après, sous forme de tableau récapitulatif, les superficies en hectares des zones et des secteurs du PLU.

ZONES	SECTEURS	DESIGNATION	SUPERFICIE EN HECTARES	
			PARTIELLE	CUMULEE
U		Le Bourg	3,3	17,7
		La Juliennière	2,2	
		La Havaudière	12,2	
AU		Le Manoir	0,6	3,7
		La Juliennière	3,1	
A		Zone agricole	426,7	426,7
N	N	Zone naturelle protégée	349,2	391,9
	Nh	Secteur d'habitat diffus non constructible	19,1	
	Nhc	Secteur d'habitat diffus constructible	23,6	
Total zones urbaines (U)				17,7
Total zones à urbaniser (AU)				3,7
Total zones agricoles (A)				426,7
Total zones naturelles (N+Nh+Nhc)				391,9
SUPERFICIE TOTALE COMMUNALE (INSEE)				840,0
Dont espaces boisés classés				47,0



III . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU REGLEMENT

Le PLU de Saint-Pierre-Langers prend en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- La loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), par l'ajout des nouvelles lois suivantes :
- Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat ;
- Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 sur la préservation de l'espace rural et agricole ;
- Loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 et Loi « Barnier » du 2 février 1995 sur la préservation de l'habitat le long des voies de communication ;
- Loi Paysage du 8 janvier 1993 sur la sauvegarde, la valorisation et la maîtrise du patrimoine naturel, paysager, architectural et archéologique ;
- Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 sur la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 sur la rationalisation des déplacements ;
- Loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, réforme la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et apporte de nouvelles modifications dans la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec Diagnostic et besoins répertoriés, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'aménagement, etc.) ainsi que dans la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires.
- Deux nouveaux documents supra-communaux, avec de nouvelles directives et orientations, sont venus modifier le contexte territorial :
- Le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, en cours d'élaboration ;
- Le SDAGE Seine-Normandie.

Il s'agit également de prendre en compte les principes fondamentaux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code l'urbanisme qui imposent aux documents d'urbanisme les principes d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, de respect de l'environnement.

1° SONT ET DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU :

A . LES ARTICLES R.111-2, R.111-4 ET R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME :

Qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- A compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- A porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).



B. LES ARTICLES L.111-7 A L.111-10, L.123-6, L.311-2 ET L.313-2 (ALINEA 2) DU CODE DE L'URBANISME :

Qui permettent d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations :

- 1 . A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération d'utilité publique, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).
- 2 . Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).
- 3 . Qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (L.123-6).
- 4 . Intéressants une Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-2).
- 5 . Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles inclus dans un périmètre de secteur sauvegardé, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

C . L'ARTICLE R.111-15 DU CODE DE L'URBANISME :

Qui stipule que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement et qu'il peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2° SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental, le règlement de sécurité, les établissements recevant du public, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et les autres réglementations spécifiques.
- Le droit de préemption urbain.

3° SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

4° S'AJOUTENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, etc.



5° RAPPELS :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
- Aux termes de la Loi du 27 septembre 1941, modifiée par les Lois n°2001-44 et 2003-707 ainsi que les décrets n°2004-490 du 3 juin 2004, toute découverte archéologique (vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie. Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ». En outre, quelque soit leur localisation, les projets de lotissements, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques en application de la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Ces différents dossiers devront obligatoirement être transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par M. le Préfet de Région.
- Les rejets existants et prévus ainsi que tous travaux, implantation ou imperméabilisation ayant un impact sur la qualité et/ou le régime hydraulique des eaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préfectorale conformément aux prescriptions des décrets n°93.742 et 93.743 pris en application de la loi sur l'eau.
- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.
- En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie, les constructions et occupations de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres I, II, III et IV du Règlement du PLU.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions



ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et abords

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme le règlement peut comprendre, en tout ou partie, les quatorze articles suivants :

LES ARTICLES 1 ET 2 définissent pour chaque zone, les occupations et utilisations du sol respectivement interdites et soumises à des conditions particulières. Leur rédaction « ouverte » fait des zones U et AU, des zones banalisées, où tout ce qui n'est pas nommément interdit est admis. Pour les autres zones A et N, traitées en zones spécialisées, ne sont admises, à l'inverse, que les occupations explicitement mentionnées à l'article 2, sous réserve des conditions fixées par cet article.

Ces articles prévoient une mixité du tissu urbain en zones U et AU. Ne sont interdits que les usages du sol incompatibles avec l'habitat et l'activité pour des raisons liées :

- aux nuisances de diverses natures (bruit, pollution, etc.) ;
- aux risques naturels et technologiques (inondations, mouvements de terrains, installations classées, etc.) ;
- à la préservation du cadre de vie (stationnement des caravanes, dépôts à ciel ouvert, carrières, etc.).

A l'inverse ces articles prévoient une spécification des usages en zone A et N. Ne sont autorisées que les usages du sol compatibles avec l'occupation strictement définie pour chaque zone, pour des raisons liées :

- aux nuisances et aux risques de diverses natures liés à la présence d'équipements en zone Nc et Nd ;
- à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en zone A ;
- à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages en zone N.

LES ARTICLES 3 définissent les conditions d'accès et de desserte de chaque zone par les voies de communication, conformément à l'intitulé de ces articles. Les dispositions réglementaires imposées sont essentiellement justifiées par la sécurité.

LES ARTICLES 4 prennent en compte, en toutes zones, la desserte par les réseaux et notamment les impératifs en matière d'assainissement des eaux usées résultant de la nouvelle réglementation sur l'eau qui impose des branchements séparatifs même en cas de réseau unitaire. Les obligations imposées répondent aux exigences des différents gestionnaires de réseaux.

Pour l'assainissement pluvial, les ouvrages de rétention imposés interdisent l'évacuation des eaux dans les réseaux d'assainissement afin d'éviter la saturation des stations d'épuration et de limiter l'infiltration d'eaux pluviales polluées dans le milieu naturel.

AUX ARTICLES 5, les règles de surface minimum ne s'appliquent qu'aux terrains non desservis en assainissement collectif, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cependant, une règle de surface minimum a été maintenue dans certaines zones lorsqu'elle est justifiée par la volonté de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de ces secteurs.

LES ARTICLES 6, 7 ET 8 s'articulent de manière à s'adapter à l'extrême variété de morphologie du bâti existant, rencontré dans le centre-bourg et les zones d'extension pavillonnaires. En zones urbaines, la règle générale est l'implantation à l'alignement et en limites séparatives, mais le recul sur alignement et le retrait sur limites sont admis s'ils sont motivés par l'existence d'un alignement sur les terrains contigus ou pour raisons de sécurité.



Dans les zones à urbaniser, la règle générale est l'implantation en recul par rapport à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives prenant un caractère optionnel. Toutes ces dispositions sont justifiées par analogie avec la morphologie et la typologie dominante du tissu urbain préexistant.

LES ARTICLES 7 s'attachent, par ailleurs, à préserver les droits des tiers des parcelles contiguës. Des règles de retrait assurant les prospects nécessaires s'imposent.

LES ARTICLES 8 peuvent régler l'implantation des constructions sur une même propriété.

LES ARTICLES 9 peuvent limiter l'emprise au sol des constructions. Cet article a été utilisé dans certaines zones pour éviter un développement excessif des bâtiments annexes non accolés (abris de jardin, garages, abris pour animaux, piscines couvertes).

LES ARTICLES 10 fixent, en toutes zones, des hauteurs maximums autorisées, en nombre de niveaux et/ou en mètres, quelle que soit l'utilisation du bâtiment, identiques ou proches de celles des constructions existantes dans la zone afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la morphologie du tissu urbanisé et la silhouette du bourg.

LES ARTICLES 11 fixent, en toutes zones, des règles simples relatives à l'aspect extérieur visuel ou esthétique des constructions, garanties d'une bonne insertion dans l'environnement et développées de façon plus didactique, sous forme de recommandations architecturales.

LES ARTICLES 12 fixent les normes applicables en matière de stationnement identiques en toutes zones et précise les modalités d'application de ces règles.

LES ARTICLES 13 définissent en toutes zones les obligations en matière de plantations et d'espaces boisés classés, la protection des plantations existantes prenant en compte les dispositions introduites par la loi paysage relatives aux arbres isolés ou ensembles arborés remarquables (haies, alignements plantés, arbres isolés remarquables, etc.).

LES ARTICLES 14 fixent le COS.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires dans toutes les zones.

On trouvera ci-après, sous forme de tableau récapitulatif, les justifications détaillées des dispositions réglementaires du PLU, zone par zone, article par article.

A . TABLEAU EXPLICATIF DU REGLEMENT :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'Urbanisme).



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
U	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">▪ Occupations et utilisations du sol interdites :- Les constructions à destination industrielle, agricole- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les dépôts divers à ciel ouvert, etc.	<ul style="list-style-type: none">- Interdire toute occupation et utilisation du sol qui par son caractère, sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue de la zone et la vocation principale de la zone : l'habitat
		En secteur soumis au risque inondation :	
		<ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles constructions	
		En secteurs humides :	
		<ul style="list-style-type: none">- Le remblai ou le comblement des zones humides.	
		Occupations du sol soumises à des conditions particulières :	
		<ul style="list-style-type: none">- Les extensions max de 20% de la SHOB préexistante des bâtiments existants qui, du fait de leur destination, ne sont plus admis dans la zone	
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances	
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances	
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions à destination d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances	
		<ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles constructions et les changements de destinations à usage non agricole situées à moins de 15 m des constructions agricoles	<ul style="list-style-type: none">- Article L.111-3 du Code Rural- Instauration d'un mode dérogatoire afin de fixer une règle spécifique d'éloignement des nouvelles constructions pour tenir compte de l'existence des constructions agricoles antérieurement implantées (Ferme la Huterie)
		<ul style="list-style-type: none">- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux	<ul style="list-style-type: none">- Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. Principe de précaution



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
U	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure	<ul style="list-style-type: none">- Permettre la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ainsi que les équipements d'infrastructure
		<ul style="list-style-type: none">▪ Occupations du sol soumises à des conditions particulières :	
		<ul style="list-style-type: none">- Les éoliennes sous réserve que leur hauteur de dépasse pas 12 m	<ul style="list-style-type: none">- Limiter des éoliennes dont la hauteur et la puissance pourraient être incompatibles avec la vocation principale de la zone : l'habitat
		En secteurs humides :	
	3	<ul style="list-style-type: none">- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides	<ul style="list-style-type: none">- Protéger les zones humides
		<ul style="list-style-type: none">- Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation, les sous-sols étant interdits	<ul style="list-style-type: none">- Permettre une extension limitée des constructions existantes situées en zone humide
		Accès et voirie :	
		<ul style="list-style-type: none">- Obligation d'accès et de desserte par une voie publique ou privée de 3 m de large	<ul style="list-style-type: none">- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile
		<ul style="list-style-type: none">- Interdiction des voies en impasse sauf en cas d'impossibilités techniques	<ul style="list-style-type: none">- Eviter les quartiers « labyrinthes », déconnectés du tissu urbain existant, encourager les connexions interquartiers
		Desserte par les réseaux :	
	4	<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement
		<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.
		<ul style="list-style-type: none">- En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de réseau, assainissement autonome de traitement et d'évacuation obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec le zonage d'assainissement
		<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement
	5	<ul style="list-style-type: none">- En l'absence de réseau eaux pluviales, aménagement obligatoire à la charge du constructeur	<ul style="list-style-type: none">- Eviter le rejet des eaux agricoles et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux
			<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.
			<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec le zonage d'assainissement
			<ul style="list-style-type: none">- Favoriser l'écoulement pluvial des eaux et éviter la pollution de la nappe phréatique
		Caractéristiques des terrains :	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le débit des eaux pluviales
		<ul style="list-style-type: none">- Il n'est pas fixé de règles	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
U	6	<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :<ul style="list-style-type: none">- Implantation soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à cette limite.- Exceptions accordables pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes- Implantation obligatoire en recul d'au moins de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau domaniaux non navigables ni flottables- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques	<ul style="list-style-type: none">- Règle générale applicable aux voies publiques, les voies privées étant considérées comme des limites séparatives (article 7)- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle privée- Possibilité de modifier la règle générale exceptionnellement.- Question d'harmonie- Contribuer à la préservation ou à l'amélioration de la qualité hydrographique des plans d'eau et cours d'eau- Protéger les zones humides- Prévenir les problèmes d'inondations et préserver les zones d'expansion des crues- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :<ul style="list-style-type: none">- Implantation sur limites séparatives autorisée- Ou implantation avec marges d'isolement obligatoires en limites séparatives d'au moins 3 m- Implantation obligatoire en recul d'au moins de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau non navigables ni flottables- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.	<ul style="list-style-type: none">- Règle générale- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Permettre une densification à la parcelle- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties, éviter les conflits de voisinage- Contribuer à la préservation ou à l'amélioration de la qualité hydrographique des plans d'eau et cours d'eau- Protéger les zones humides d'intérêt local- Prévenir les problèmes d'inondations et préserver les zones d'expansion des crues- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :<ul style="list-style-type: none">- Néant■ Emprises au sol :<ul style="list-style-type: none">- Néant	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article- Pas d'obligation de réglementer cet article



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
U	10	Hauteur maximum des constructions : <ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions limitée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Eviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties- Eviter les conflits de voisinage
		Pour les bâtiments existants en cours de restauration et d'extension : <ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions = hauteur de la construction avant travaux.	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité de modifier la règle générale exceptionnellement- Question d'harmonie
		Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : <ul style="list-style-type: none">- Pas de règle de hauteur fixée	<ul style="list-style-type: none">- Faciliter la réalisation des équipements publics monumentaux- Eviter les situations de blocage
	11	Aspect extérieur des constructions : <ul style="list-style-type: none">- Existence de prescriptions architecturales (implantation, dimension, volume, aspect des matériaux, etc.) pour les constructions, façades, toitures, clôtures, etc.- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1.6 m- Hauteur des clôtures sur limite séparative limitée à 2 m. Exception pour les murs de maçonnerie dont la hauteur est limitée à 1.6 m- Règles particulières pour la modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état du bâti d'intérêt architectural identifié au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du CU- Obligation de maintenir ou de replanter les haies, réseaux de haies plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique, architecturale ou paysagère. Gérer l'évolution du bâti existant afin de préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles bâties- Préserver les alignements et continuités bâties sur rues- Eviter les conflits de voisinage- Respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
		Stationnement : <ul style="list-style-type: none">- Existence de normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation : 2 p de stationnement par logements, garage non compris- Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, obligation de réaliser en plus 1 place pour visiteurs par tranche de deux logements.- Absence de normes de stationnement pour les autres constructions	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le stationnement sur les voies publiques en favorisant le stationnement privé. Limiter les accidents- Permettre le stationnement des visiteurs- Volonté de souplesse en fonction de l'utilisation envisagée
	13	Espaces libres, plantations et espaces boisés classés : <ul style="list-style-type: none">- Irrecevabilité des demandes de défrichements dans les EBC	<ul style="list-style-type: none">- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune- Article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
U	13	Espaces libres, plantations et espaces boisés classés :	
		- Obligation de traiter les espaces libres sur chaque unité foncière en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 400 m ² de terrain	- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
		- Obligation d'aménager au sein des opérations d'habitat groupé ou lotissements un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m ² d'espace vert commun	- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager - Aménager des espaces de convivialité et de rassemblement
		- Obligation pour les aires de stationnement découvertes de planter un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking	- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
14		- Obligation de planter au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc)	- Utiliser des espèces locales, plus résistantes, garantissant un aménagement paysager de qualité
		- Interdiction de planter des arbres de haute tige à moins de 3 m de la limite d'emprise publique	- Respect de visibilité
		Coefficient d'occupation du sol :	
		- Néant	- Pas d'obligation de réglementer cet article - Ne pas limiter la densification de la zone
1AU	1 et 2	Occupations et utilisations du sol interdites :	
		- Les constructions à destination industrielle, agricole, d'entrepôt commercial	- Interdire toute occupation et utilisation du sol qui par son caractère, sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue de la zone et la vocation principale de la zone : l'habitat
		- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone	
		- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les dépôts divers à ciel ouvert, etc.	
		- Les nouvelles constructions lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pouvant se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant	- Classement en AU constructible d'une zone dont la desserte en équipements n'existe pas mais dont la réalisation est prévue à brève échéance - Délivrance des permis de construire conditionnée à l'équipement de la zone - Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement dans ce cadre



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
1AU	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">■ Occupations du sol soumises à des conditions particulières :- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure	<ul style="list-style-type: none">- Encourager la diversité des fonctions urbaines, sans qu'il n'en résulte pour leur voisinage une aggravation des risques et des nuisances
		<ul style="list-style-type: none">■ Accès et voirie :- Obligation d'accès et de desserte par une voie publique ou privée de 3 m de large- Interdiction des voies en impasse sauf en cas d'impossibilités techniques	<ul style="list-style-type: none">- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile- Eviter les quartiers « labyrintes », déconnectés du tissu urbain existant, encourager les connections interquartiers
		<ul style="list-style-type: none">■ Desserte par les réseaux :- Raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable obligatoire- Raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées obligatoire- Raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales obligatoire- En l'absence de réseau eaux pluviales, aménagement obligatoire à la charge du constructeur	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.- Conformité avec le zonage d'assainissement- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.- Conformité avec le zonage d'assainissement- Favoriser l'écoulement pluvial des eaux et éviter la pollution de la nappe phréatique- Limiter le débit des eaux pluviales
		<ul style="list-style-type: none">■ Caractéristiques des terrains :- Il n'est pas fixé de règles	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
	5		



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
1AU	6	<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :- Implantation obligatoire en retrait d'au moins 5 m par rapport à cette limite	<ul style="list-style-type: none">- Règle générale applicable aux voies publiques, les voies privées étant considérées comme des limites séparatives (article 7).- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Permettre le stationnement sur la parcelle privée
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :- Implantation sur limites séparatives autorisée	<ul style="list-style-type: none">- Règle générale- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Permettre une densification à la parcelle
	7	<ul style="list-style-type: none">- Ou implantation avec marges d'isolement obligatoires en limites séparatives d'au moins 3 m	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties, éviter les conflits de voisinage
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
	8	<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :- Néant	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
	9	<ul style="list-style-type: none">■ Emprises au sol :- Néant.	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
		<ul style="list-style-type: none">■ Hauteur maximum des constructions :	
	10	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Eviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties- Eviter les conflits de voisinage
		<p>Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pas de règle de hauteur fixée	<ul style="list-style-type: none">- Faciliter la réalisation des équipements publics monumentaux- Eviter les situations de blocage



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
AU	11	<ul style="list-style-type: none">■ Aspect extérieur des constructions :- Existence de prescriptions architecturales (implantation, dimension, volume, aspect des matériaux, etc.) pour les constructions, façades, toitures, clôtures, etc.- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1.6 m- Hauteur des clôtures sur limite séparative limitée à 2 m. Exception pour les murs de maçonnerie dont la hauteur est limitée à 1.6 m- Règles particulières pour la modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état du bâti d'intérêt architectural identifié au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme- Obligation de maintenir ou de replanter les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique, architecturale ou paysagère. Gérer l'évolution du bâti existant afin de préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles bâties- Préserver les alignements et continuités bâties sur rues- Eviter les conflits de voisinage- Respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
		<ul style="list-style-type: none">■ Stationnement :- Existence de normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements, garage non compris- Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, obligation de réaliser en plus 1 place pour visiteurs par tranche de deux logements.- Absence de normes de stationnement pour les autres constructions	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le stationnement sur les voies publiques en favorisant le stationnement privé. Limiter les accidents- Permettre le stationnement des visiteurs- Volonté de souplesse en fonction de l'utilisation envisagée
		<ul style="list-style-type: none">■ Espaces libres, plantations et espaces boisés classés :- Irrecevabilité des demandes de défrichements dans les espaces boisés classés- Obligation de traiter les espaces libres sur chaque unité foncière en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 400 m² de terrain- Obligation d'aménager au sein des opérations d'habitat groupé ou lotissements un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace vert commun- Obligation pour les aires de stationnement découvertes de planter un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking	<ul style="list-style-type: none">- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune Article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager- Aménager des espaces de convivialité et de rassemblement- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
	12		
	13		



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
1AU	13	<ul style="list-style-type: none">▪ Espaces libres, plantations et espaces boisés classés :- Obligation de planter au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc)- Interdiction de planter des arbres de haute tige à moins de 3 m de la limite d'emprise publique	<ul style="list-style-type: none">- Utiliser des espèces locales, plus résistantes, garantissant un aménagement paysager de qualité- Respect de visibilité
	14	<ul style="list-style-type: none">▪ Coefficient d'occupation du sol :- Néant	<ul style="list-style-type: none">- Ne pas limiter la densification de la zone
A	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">▪ Occupations et utilisations du sol interdites :- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2	<ul style="list-style-type: none">- Interdire toute occupation et utilisation du sol qui par son caractère, sa destination, sa nature, son importance ou sont aspect est incompatible avec la vocation principale de la zone
		<ul style="list-style-type: none">▪ Occupations du sol soumises à des conditions particulières :- Les constructions, extensions, restaurations avec ou sans changement de destination, de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles ou de leurs employés sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent dans un rayon de 150,00 mètres autour des bâtiments nécessitant cette présence permanente	<ul style="list-style-type: none">- Offrir la possibilité à l'exploitant professionnel agricole /employés de se loger à proximité de son site d'exploitation sous réserve qu'il justifie de la nécessité d'assurer sa présence permanente au regard de la nature et de la taille de son activité- Limiter le mitage de l'espace agricole
		<ul style="list-style-type: none">- Les annexes aux habitations des exploitations agricoles sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le mitage de l'espace agricole
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, extensions ou transformations y compris la mise au norme des bâtiments ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant.	<ul style="list-style-type: none">- Permettre le développement de l'activité agricole dans la commune- Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole
		<ul style="list-style-type: none">- L'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitations situés en zone U	<ul style="list-style-type: none">- Répondre à la mixité des fonctions urbaines sans pour autant compromettre le caractère agricole de la zone
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'exercice des activités complémentaires à l'activité agricole afin de pérenniser l'activité agricole
		<ul style="list-style-type: none">- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning réservé au camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme des aires naturelles de camping dans le respect des normes particulières prévues à cet effet	



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">■ Occupations du sol soumises à des conditions particulières :- Les bâtiments annexes sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles existants- La réalisation des équipements inscrits en emplacements réservés- Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et identifiés au moyen d'un sigle au plan de zonage, en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'être transformés en habitation, en commerce ou en hébergement hôtelier et de ne provoquer aucune gêne pour l'activité agricole- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'exercice des activités complémentaires à l'activité agricole afin de pérenniser l'activité agricole tout en valorisant le patrimoine architectural communal et de l'environnement- Limiter le mitage de l'espace agricole- Eviter les situations de blocage- Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme- Aucune modification des volumes possible
		<ul style="list-style-type: none">- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux	<ul style="list-style-type: none">- Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. Principe de précaution
		<ul style="list-style-type: none">- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure	<ul style="list-style-type: none">- Permettre la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ainsi que les équipements d'infrastructure
		Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol :	
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol- L'exploitation des carrières.	<ul style="list-style-type: none">- Article R.123-11 c) du Code de l'Urbanisme- Permettre l'exploitation des carrières
		Dans le secteur, destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes :	
		<ul style="list-style-type: none">- Les dépôts de matériaux inertes.- Les constructions ou installations nécessaires à l'entreposage des matériaux inertes et leur gestion.	<ul style="list-style-type: none">- Article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme- Permettre la mise en place d'une installation de stockage de déchets inertes, équipement public de Granville
		■ Accès et voirie :	
		<ul style="list-style-type: none">- Obligation d'accès et de desserte par une voie publique ou privée de 4 m de large- Interdiction des voies en impasse sauf en cas d'impossibilités techniques	<ul style="list-style-type: none">- Permettre le passage des véhicules lourds agricoles- Respecter des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile- Permettre le passage des véhicules lourds agricoles
		■ Desserte par les réseaux :	
		<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	4	<ul style="list-style-type: none">▪ Desserte par les réseaux :<ul style="list-style-type: none">- A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits est admise	<ul style="list-style-type: none">- La mise à disposition d'eau destinée à la consommation humaine doit être autorisée par un arrêté pris par le Préfet après avis de la Commission Départementale des Risques Sanitaires et Technologiques. L'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à l'usage d'une famille est soumise à déclaration auprès du Préfet et à analyses, conformément à la réglementation en vigueur
		<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.- Conformité avec le zonage d'assainissement
		<ul style="list-style-type: none">- En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de réseau, assainissement autonome de traitement et d'évacuation obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement- Eviter le rejet des eaux agricoles et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux
A	5	<ul style="list-style-type: none">- En l'absence de réseau eaux pluviales, aménagement obligatoire à la charge du constructeur	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser l'écoulement pluvial des eaux et éviter la pollution de la nappe phréatique- Limiter le débit des eaux pluviales
		<ul style="list-style-type: none">▪ Caractéristiques des terrains :<ul style="list-style-type: none">- Il n'est pas fixé de règles	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
		<ul style="list-style-type: none">▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :<ul style="list-style-type: none">- Implantation en retrait d'au moins 5, 00 mètres des voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">- Permettre le passage des véhicules lourds agricoles sans débords sur les emprises publiques- Permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle privative- Respect de visibilité
A	6	<ul style="list-style-type: none">- En cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait, l'implantation peut être identique à celle du bâtiment agricole existant avant travaux, sans réduire la distance de recul effectivement observée par la bâtiment agricole existant	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité de modifier la règle générale exceptionnellement.- Eviter les situations de blocage- Permettre une évolution du bâti existant- Permettre la mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	7	<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :<ul style="list-style-type: none">- Implantation sur limites séparatives autorisée	<ul style="list-style-type: none">- Règle générale- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone
		<ul style="list-style-type: none">- Ou implantation avec marges d'isolement obligatoires en limites séparatives d'au moins 3 m	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties, éviter les conflits de voisinage
		<ul style="list-style-type: none">- En cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait, l'implantation peut se faire dans le prolongement du bâtiment agricole existant avant travaux sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :<ul style="list-style-type: none">- Néant	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
	9	<ul style="list-style-type: none">■ Emprises au sol :<ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maximale fixée à 180 m² pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none">- Volonté communale de ne pas favoriser la construction d'habitation de grande taille afin de limiter le mitage de l'espace agricole
		Dans le secteur destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes : <ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maximale fixée à 60 m² pour les constructions	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique dans le paysage
		Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol : <ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maximale fixée à 60 m² pour les constructions	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique dans le paysage
		<ul style="list-style-type: none">■ Hauteur maximum des constructions :<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone- Eviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties
	10	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions à destination agricole limitée à 12 m	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique au sein des cônes de vues, favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
		Pour les bâtiments existants en cours de restauration et d'extension : <ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions = hauteur de la construction initiale	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité de modifier la règle générale exceptionnellement- Question d'harmonie



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	10	Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : <ul style="list-style-type: none">- Pas de règle de hauteur fixée	<ul style="list-style-type: none">- Faciliter la réalisation des équipements publics monumentaux- Eviter les situations de blocage
		Dans le secteur destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes : <ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique
		Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol : <ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique
	11	■ Aspect extérieur des constructions : <ul style="list-style-type: none">- Existence de prescriptions architecturales (implantation, dimension, volume, aspect des matériaux, etc.) pour les constructions, façades, toitures, clôtures, etc.- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1.6 m- Hauteur des clôtures sur limite séparative limitée à 2,50 m. Exception pour les murs de maçonnerie- Règles particulières pour la modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état du bâti d'intérêt architectural identifié au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme- Obligation de maintenir ou de replanter les haies, réseaux de haies plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique, architecturale ou paysagère. Gérer l'évolution du bâti existant afin de préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles bâties- Préserver les alignements et continuités bâties sur rues- Eviter les conflits de voisinage
			<ul style="list-style-type: none">- Respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial
			<ul style="list-style-type: none">- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager
	12	■ Stationnement : <ul style="list-style-type: none">- Obligation d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions en dehors des voies publiques- Absence de normes de stationnement	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le stationnement sur les voies publiques. Limiter les accidents
13		■ Espaces libres, plantations et espaces boisés classés : <ul style="list-style-type: none">- Irrecevabilité des demandes de défrichements dans les espaces boisés classés	<ul style="list-style-type: none">- Volonté de souplesse en fonction de l'utilisation envisagée
		<ul style="list-style-type: none">- Obligation pour les aires de stationnement découvertes de planter un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking	<ul style="list-style-type: none">- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune- Article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager

ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	13	<ul style="list-style-type: none"> ■ Espaces libres, plantations et espaces boisés classés : - Obligation de planter au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc) - Obligation d'accompagner la construction des bâtiments techniques agricoles de la création d'un écran végétal constitué pour les bâtiments les plus bas d'une haie arbustive et pour les plus hauts d'une haie d'arbres de haut jet - Interdiction de planter des arbres de haute tige à moins de 3 m de la limite d'emprise publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Utiliser des espèces locales, plus résistantes, garantissant un aménagement paysager de qualité - Garantir une bonne intégration des bâtiments techniques agricoles dans le paysage
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Coefficient d'occupation du sol : - Néant 	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de visibilité
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Occupations et utilisations du sol interdites : - Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 	<ul style="list-style-type: none"> - Interdire toute occupation et utilisation du sol qui par son caractère, sa destination, sa nature, son importance ou sont aspect est incompatible avec la vocation principale de la zone
N	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> ■ Occupations du sol soumises à des conditions particulières : Dans l'ensemble de la zone N : - Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure. - La réalisation des équipements inscrits en emplacements réservés - Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel Y compris en secteur zone humide : - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides - Les extensions mesurées des constructions existantes, y compris les bâtiments agricoles, à la date d'approbation du PLU, les sous-sols étant interdits 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre à la mixité des fonctions urbaines tout en respectant la trame rurale et paysagère environnante - Eviter les situations de blocage - Autoriser les constructions et installations qui concourent à la préservation de la zone naturelle - Préserver les zones humides - Permettre une extension limitée des constructions existantes situées en NH et NHC - Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	1 et 2	Occupations du sol soumises à conditions particulières : Y compris en secteurs soumis au risque inondation : <ul style="list-style-type: none">- L'adaptation, la réhabilitation des constructions à usage d'habitation, sous conditions, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.- La surélévation des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants- La reconstruction des bâtiments sinistrés, sans augmentation d'emprise au sol, sous conditions, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits	<ul style="list-style-type: none">- Permettre extension limitée du bâti existant situé en zone inondable (Nh et Nhc) tout en garantissant le respect des normes de sécurité
		En secteur NHC : <ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles constructions à destination d'habitation sous la forme d'opération individuelle ou d'ensemble sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 m d'un bâtiment agricole soumis à des conditions de distance d'implantation.- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 m d'un bâtiment agricole soumis à des conditions de distance d'implantation.- Les bureaux sous réserve qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole soumis à des conditions de distance d'implantation.	<ul style="list-style-type: none">- Permettre l'accueil de nouvelles constructions en dents creuses- Application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la règle de réciprocité d'au moins 100 m afin de d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole- Permettre l'accueil de nouvelles constructions à destination d'activité compatibles avec la proximité de l'habitat- Application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la règle de réciprocité d'au moins 100 m afin de d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole- Permettre la mixité des fonctions urbaines- Application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la règle de réciprocité d'au moins 100 m afin de d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole
		En secteurs NH et NHC : <ul style="list-style-type: none">- L'extension mesurée d'une construction existante à la date de l'approbation du présent PLU- L'extension mesurée d'une activité existante à la date de l'approbation du présent PLU	<ul style="list-style-type: none">- Permettre une évolution et extension limitée du bâti existant tout en garantissant la protection du site naturel et paysager- Permettre une évolution et extension limitée d'une activité existante non nuisante et compatible avec la proximité de l'habitat tout en garantissant la protection du site naturel et paysager



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	1 et 2	<ul style="list-style-type: none">■ Occupations du sol soumises à conditions particulières :<ul style="list-style-type: none">- Le changement de destination des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU sous réserve :<ul style="list-style-type: none">- Que le changement de destination concerne le bâti traditionnel ancien en pierre ou en terre ou mixte (terre et bois) ;- Que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'artisanat, soit l'hébergement hôtelier;- Que ces aménagements répondent à la sauvegarde du patrimoine architectural communal et s'intègrent parfaitement dans l'environnement ;- Que ces aménagements soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées- La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte n'excédant pas 150 m² sous réserve que cet aménagement s'effectue dans le prolongement ou à une distance maximale de 20 m d'une construction principale existante- Les bâtiments annexes- Les éoliennes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 12 mètres- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées	<ul style="list-style-type: none">- Permettre une évolution et extension limitée du bâti existant tout en garantissant la protection du site naturel et paysager- Valoriser le bâti d'intérêt architectural ancien- Offrir des capacités d'accueil supplémentaire dans les hameaux
		<ul style="list-style-type: none">- Autoriser et réglementer la construction d'annexes non accolées- Limiter le mitage des espaces naturels	
		<ul style="list-style-type: none">- Limiter les éoliennes dont la hauteur et la puissance pourraient être incompatibles avec la proximité l'habitat- Limiter leur impact dans le paysage	
		<ul style="list-style-type: none">- Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. Principe de précaution	
		<ul style="list-style-type: none">- Permettre la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone	
		<ul style="list-style-type: none">■ Accès et voirie :<ul style="list-style-type: none">- Obligation d'accès et de desserte par une voie publique ou privée de 4 m de large- Interdiction des voies en impasse sauf en cas d'impossibilités techniques	<ul style="list-style-type: none">- Respecter des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile- Permettre le passage des véhicules lourds
		<ul style="list-style-type: none">■ Desserte par les réseaux :<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	4	<ul style="list-style-type: none">▪ Desserte par les réseaux :- A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits est admise	<ul style="list-style-type: none">- La mise à disposition d'eau destinée à la consommation humaine doit être autorisée par un arrêté pris par le Préfet après avis de la Commission Départementale des Risques Sanitaires et Technologiques. L'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à l'usage d'une famille est soumise à déclaration auprès du Préfet et à analyses, conformément à la réglementation en vigueur
		<ul style="list-style-type: none">- Raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement.- Conformité avec le zonage d'assainissement
		<ul style="list-style-type: none">- En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de réseau, assainissement autonome de traitement et d'évacuation obligatoire	<ul style="list-style-type: none">- Conformité avec la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement et le zonage d'assainissement
		<ul style="list-style-type: none">- En l'absence de réseau eaux pluviales, aménagement obligatoire à la charge du constructeur	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser l'écoulement pluvial des eaux et éviter la pollution de la nappe phréatique- Limiter le débit des eaux pluviales
N	5	<ul style="list-style-type: none">▪ Caractéristiques des terrains :- Il n'est pas fixé de règles	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article
		<ul style="list-style-type: none">▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :- Implantation obligatoire en retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante, la cohérence architecturale et bâtie de la zone et favoriser l'insertion paysagère des bâtiments dans le tissu environnant- Respect de visibilité
		<ul style="list-style-type: none">- Implantation obligatoire en recul d'au moins de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau non navigables ni flottables	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la qualité hydrographique des cours d'eau- Prévenir les problèmes d'inondations
		<ul style="list-style-type: none">▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :- Exceptions accordables pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcelaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité de modifier la règle générale exceptionnellement.- Question d'harmonie
N	6	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques	<ul style="list-style-type: none">- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		<ul style="list-style-type: none">▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :- Implantation sur limites séparatives latérales autorisée	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante et la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain de la zone
N	7		



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	7	<ul style="list-style-type: none">■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :- Ou implantation avec marges d'isolement obligatoires en limites séparatives d'au moins 3 m- Implantation obligatoire en recul d'au moins de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau non navigables ni flottables- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties, éviter les conflits de voisinage- Préserver la qualité hydrographique des cours d'eau- Prévenir les problèmes d'inondations- Règle particulière prévue afin de permettre un assouplissement de la règle générale- Eviter les situations de blocage
		■ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :	
		<ul style="list-style-type: none">- Il n'a pas été fixé de règle■ Emprises au sol :	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de fixer de règle
		En secteur NHC :	
	9	<ul style="list-style-type: none">- L'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 180 m².- L'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions à destination artisanale ne pourra excéder 200 m².	<ul style="list-style-type: none">- Gérer la densité des bâtiments annexes au sein des hameaux et des écarts
		En secteurs NHC et NH:	
	10	<ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maximale fixée à 60 m² pour les bâtiments annexes non accolés, existantes ou pas	<ul style="list-style-type: none">- Gérer la densité des bâtiments annexes non accolés (de type abris de jardin et garages) au sein des hameaux et des écarts- Limiter l'emprise au sol des annexes, existantes ou nouvelles.
		■ Hauteur maximum des constructions :	
		En secteurs NHC et NH:	
		<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions à usage d'habitation limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none">- Respecter la morphologie urbaine environnante et les continuités bâties
	10	Pour les bâtiments annexes :	
		<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin limitée à 5 m au faitage	
		Pour les bâtiments existants en cours de restauration et d'extension :	
		<ul style="list-style-type: none">- Hauteur maxi des constructions = hauteur de la construction initiale	<ul style="list-style-type: none">- Permettre la restauration et l'extension d'un bâtiment existant
	10	■ Hauteur maximum des constructions :	
		Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	
	10	<ul style="list-style-type: none">- Pas de règle de hauteur fixée	<ul style="list-style-type: none">- Faciliter la réalisation des équipements publics monumentaux- Eviter les situations de blocage



ZONES	ARTICLES	REGLES A JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	11	<ul style="list-style-type: none">▪ Aspect extérieur des constructions :- Existence de prescriptions architecturales (implantation, dimension, volume, aspect des matériaux, etc.) pour les constructions, façades, toitures, clôtures, etc.- Règles particulières pour la modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état du bâti d'intérêt architectural identifié au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme- Hauteur des clôtures sur rue et sur limite séparative limitée à 1,60 m- Obligation de maintenir ou de replanter les haies, réseaux de haies plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">- Eviter toute rupture volumétrique, architecturale ou paysagère. Gérer l'évolution du bâti existant afin de préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles bâties- Respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial
		<ul style="list-style-type: none">- Préservar les alignements et continuités bâties sur rues- Préservar la qualité paysagère de la commune, participant à l'amélioration du cadre de vie	
		<ul style="list-style-type: none">▪ Stationnement :- Obligation d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions en dehors des voies publiques- Absence de normes de stationnement	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le stationnement sur les voies publiques. Limiter les accidents- Volonté de souplesse en fonction de l'utilisation envisagée
		<ul style="list-style-type: none">▪ Espaces libres, plantations et espaces boisés classés :- Irrecevabilité des demandes de défrichements dans les espaces boisés classés- Obligation de maintenir les plantations existantes ou de les replanter après abattage en nombre équivalent- Obligation de planter au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc)	<ul style="list-style-type: none">- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune- Article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager- Utiliser des espèces locales, plus résistantes, garantissant un aménagement paysager de qualité
		<ul style="list-style-type: none">▪ En secteurs NH et NHC :- Obligation de traiter les espaces libres sur chaque unité foncière (UF) en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'UF et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre/400 m² de terrain- Obligation d'aménager au sein des opérations d'habitat groupé ou lotissements un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace vert commun.- Interdiction de planter des arbres de haute tige à moins de 3 m de la limite d'emprise publique	<ul style="list-style-type: none">- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager- Garantir un cadre en matière d'aménagement paysager- Aménager des espaces de convivialité et de rassemblement- Respect de visibilité
	12		
	13		
	14		
		<ul style="list-style-type: none">▪ Coefficient d'occupation du sol :- Il n'est pas fixé de COS	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'obligation de réglementer cet article



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



PARTIE 4 :
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
JUSTIFICATION DES MESURES PRISES POUR ASSURER
SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR



I . INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



THEMATIQUES	INCIDENCES DU PLU	RECOMMANDATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
L'ENVIRONNEMENT NATUREL	TOPOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none">- Dans toutes les zones, le règlement impose l'insertion des constructions nouvelles au relief :- Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant- Art.11 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de s'intégrer dans l'environnement et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles- Le plan de zonage prévoit une extension de l'urbanisation en continuité des zones urbaines existantes limitant ainsi leur impact dans le paysage- Classement en zone N des terrains à la topographie plus marquée (coteaux)- Classement en zone N des terrains soumis au risque de chute de blocs rocheux
		<ul style="list-style-type: none">- Absence de zones constructibles sur des terrains pentus
	HYDROGEOLOGIE, HYDROGRAPHIE, QUALITE ET GESTION DES EAUX, RISQUE D'INONDATION ET ZONES HUMIDES	<ul style="list-style-type: none">- La commune de Saint-Pierre-Langers est alimentée en eau potable par le SIAEP de la région de Champeaux (qui regroupe 4 communes et alimente 1345 habitants) à partir d'un achat d'eau au syndicat de production du Thar. En 2004, le Syndicat Mixte du Thar a fourni 100% de la ressource en eau soit 104 760 m³ d'eau.- Toutes les habitations classées en zone U seront desservies à brève échéance par un assainissement collectif.- Toutes les zones AU devront être desservies par un assainissement collectif pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation.- Dans toutes les zones, le règlement impose à l'article 4 les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Dans les secteurs relevant de l'assainissement autonome, il édicte les conditions de réalisation d'un assainissement autonome- Art.4 : Dans toutes les zones, en l'absence de réseau séparatif, toute évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer en milieu naturel direct sous réserve de respecter les normes en vigueur ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative- Art 4 : il impose une limitation du débit des eaux pluviales lors de leur rejet au sein du réseau collecteur.

THEMATIQUES		INCIDENCES DU PLU	RECOMMANDATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
L'ENVIRONNEMENT NATUREL 1 . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL	HYDROGEOLOGIE, HYDROGRAPHIE, QUALITE ET GESTION DES EAUX, RISQUE D'INONDATION ET ZONES HUMIDES	<ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation des rives et abords des cours d'eau inondable mais aussi des champs d'expansion et zones humides peut contribuer à l'aggravation des crues et donc, des risques pour la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage classe en zone N la totalité des zones humides - Le plan de zonage classe la presque totalité des cours d'eau et plan d'eau en N - Le plan de zonage classe en zone N la presque totalité de la zone inondable - Art.6 et 7 : Aucune construction et installation ne peut être édifée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables
		<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut concerner des secteurs soumis aux risques d'inondation 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Plan de zonage ne prévoit aucune zone à urbaniser dans les secteurs soumis au risque d'inondation de l'ARZI - Art.2 : Les reconstructions après sinistre ou extensions mesurées sont admises sous réserve que le niveau du RDC soit supérieur au niveau des plus hautes eaux recensées par l'ARZI, les sous-sols et garages en sous-sol sont interdits - Art.2 : Les nouvelles constructions sont interdites dans les secteurs soumis au risque inondation en zone U - Art.2 : Dans l'ensemble de la zone N (y compris Nh et Nhc), l'évolution du bâti situé en secteur inondable est soumis à conditions.
	CLIMATOLOGIE ET QUALITE DE L'AIR	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation a pour impact d'augmenter les déplacements, principale source de pollution et de nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage détermine des zones urbanisables en continuité avec le bâti existant, mais aussi à proximité des équipements communaux afin de rationaliser les déplacements motorisés
L'ENVIRONNEMENT NATUREL 2 . LE CADRE PAYSAGER	ENTITES PAYSAGERES	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation a pour impact de réduire les espaces naturels et agricoles, de porter atteinte à la préservation de certains éléments du paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage détermine des zones urbanisables en continuité avec le bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et de maîtriser la consommation d'espace, notamment des terres agricoles - Le plan de zonage classe en A et N les zones agricoles et naturelles à protéger - Art.2 : En zone A, le règlement interdit tout usage autre que celui garantissant la pérennité et de développement de l'activité agricole - Art.2 : En zone N, le règlement interdit tout usage autre que celui permettant l'entretien et la gestion des espaces naturels protégés ainsi que la pérennité et de développement de l'activité agricole - Art.2 : En secteur Nh, le règlement interdit tout usage autre que celui permettant une extension limitée des constructions existantes - Le plan de zonage classe en espaces boisés classés existants ou à créer l'ensemble des bois et forêts remarquables de la commune - Le plan de zonage identifie les haies, les alignements de haies, les talus, les vergers, les boisements et les arbres isolés de la commune comme « éléments du paysage à protéger » au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993





THEMATIQUES	INCIDENCES DU PLU	RECOMMANDATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
L'ENVIRONNEMENT NATUREL 2 . LE CADRE PAYSAGER	PERSPECTIVES PAYSAGERES ET ENTREES DE VILLE	<ul style="list-style-type: none">- Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant- Art.11 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de s'intégrer dans l'environnement et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles
	ESPACES VERTS URBAINS	<ul style="list-style-type: none">- Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement fixe une obligation de planter ou de faire un aménagement paysager de l'unité foncière
	ESPACES NATURELS PROTEGES	<ul style="list-style-type: none">- Le territoire communal comporte des spécificités faunistique et floristique : une ZNIEFF (Forêt de la Lucerne) et un site inscrit (la Vallée du Thar). C'est espace remarquable ont été classé en zone N stricte.- Le plan de zonage classe en N les zones humides locales et identifie les haies et les alignements de haies de bonne qualité et les arbres remarquables de la commune comme « éléments du paysage à protéger » au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993
	VEGETATION, FAUNE ET FLORE	<ul style="list-style-type: none">- Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement impose la protection des plantations existantes, abritant la faune et la flore locale- Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement impose l'emploi d'essences locales pour toute plantation- Le plan de zonage classe en espaces boisés classés existants ou à créer l'ensemble des bois et forêts remarquables de la commune- Le plan de zonage identifie les haies, talus et les alignements de haies de aux fonctions soient paysagères soient hydrologiques, ainsi que les arbres remarquables de la commune comme « éléments du paysage à protéger » au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993- Le plan de zonage classe en N la totalité des zones humides
L'ENVIRONNEMENT URBAIN 1 . HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL	PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE	<ul style="list-style-type: none">- Le rapport de présentation et le plan de zonage identifie le patrimoine d'intérêt architectural de Saint-Pierre Langers recensé en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme. Instauration du Permis de démolir- Art.2 : Dans toutes les zones, le règlement définit les conditions d'aménagement, d'extension ou de modification du bâti existant- Art.11 : La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial



THEMATIQUES		INCIDENCES DU PLU	RECOMMANDATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES
L'ENVIRONNEMENT URBAIN 1 . HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL	PATRIMOINE REMARQUABLE BATI	- L'extension de l'urbanisation peut engendrer la démolition ou la dégradation du patrimoine archéologique communal	<ul style="list-style-type: none">- La Direction Régionale des Affaires Culturelles ne recense aucun site archéologique sur la commune.- La loi relative à l'archéologie préventive et aux découvertes fortuites s'applique sur l'ensemble du territoire
L'ENVIRONNEMENT URBAIN 2 . STRUCTURE DU BATI	MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU BATI	- L'extension de l'urbanisation peut engendrer une modification profonde du cadre de vie communal, de la typologie et de la morphologie du tissu urbain	<ul style="list-style-type: none">- Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant et ainsi respecter la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain- Article 11 : Aspect extérieur des constructions réglementé afin d'éviter toute rupture volumétrique, architecturale, ou paysagère, préserver la morphologie du tissu urbain existant et les continuités visuelles bâties- Le plan de zonage détermine quelques hameaux urbanisables (Nhc) en tenant compte de la mixité du bâti ancien/récent afin de ne pas créer de rupture typologique trop forte entre habitations anciennes et habitations récentes.



II . INCIDENCES AU REGARD DE LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

Le PLU de Saint-Pierre-Langers est compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement ainsi que les prescriptions nationales prise pour leur application.

Il prend en compte les dispositions des articles L.110 et L.121.1 du Code l'urbanisme afin de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- 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.
- Le respect de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant les 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 transports et de la gestion des eaux.
- 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 toute nature.

A . LOIS « SOLIDARITES ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) ET « URBANISME ET HABITAT (UH) :

L'article L.122-2 concerne la commune de Saint-Pierre-Langers, qui est située à moins de 15 km du rivage.

Mais signalons que la commune est incluse dans le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, dont le périmètre a été 28 juin 2004.

L'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme énonce que « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Ce même article précise toutefois, que : « Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents (...), lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 (*le syndicat mixte du SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel, en l'occurrence*).

Aussi, après l'arrêt du projet du PLU de Saint-Pierre-Langers, la municipalité sollicitera l'accord du Syndicat mixte du SCOT du Pays de la Baie du Mont St Michel.



B . LOIS RELATIVES A L'HABITAT ET AU LOGEMENT :

1 . Loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement, dite Loi « Besson » :

Cette loi dispose que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. Pour parvenir à cet objectif, la loi institue notamment les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. La commune de Saint-Pierre Langers n'est pas concernée par un tel plan.

En 2006, la majorité des locataires habitent dans des logements non HLM (27,5 %), dans des résidences mises en location par des propriétaires privés. Les logements HLM sont absents du parc total de logements.

Déjà au 1^{er} janvier 2003, la commune ne disposait d'aucun logement social. Or il apparaît que la demande en logements sociaux reste très élevée sur l'ensemble des communes environnantes de Granville, qui présentent très peu d'offre et où les taux de vacance dans le parc HLM sont inférieurs à 0,5 %.

En novembre 2004, 11 demandes HLM restaient en instance à Jullouville. A Granville, 541 demandes de logements HLM sont en instance dont 103 depuis plus de 18 mois. Le délai moyen d'attribution (11 mois) est supérieur à la moyenne départementale (7 mois).

Bien que les services essentiels nécessaires à l'accueil de logements sociaux soient peu présents à Saint-Pierre-Langers, une réflexion de la commune a cependant été engagée sur la diversification de son parc de logements. En effet, la commune accueille 43 % de foyers fiscaux non imposés en 2000.

La loi a également introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, les communes de plus de 5 000 habitants doivent réserver des terrains spécialement aménagés à cet effet. La commune n'est donc pas directement concernée par cette obligation. Toutefois, une réflexion au niveau intercommunal pourra être menée et aboutir à réserver une emprise pour un terrain d'accueil des gens du voyage, pouvant induire une révision simplifiée voire une révision générale si celle-ci devait réduire une zone agricole ou forestière du Plan Local d'Urbanisme.

2 . Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, modifiée le 9 février 1994 et le 21 janvier 1995, qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat :

Les articles 55 de la Loi SRU et L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, prévoient que les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comportent au moins 20% de logements sociaux. Ils mettent ainsi l'accent sur le droit au logement pour tous, une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat en matière de diversité et de mixité urbaine et sociale de l'offre en logements, de services et d'équipements publics mais aussi sur l'insertion de chaque quartier dans la ville.

La commune de Saint-Pierre-Langers n'est pas concernée par ces articles, qui trouvent notamment leur expression dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) non prévu encore aujourd'hui sur le territoire intercommunal. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, la commune souhaite mettre en œuvre, par une politique volontariste afin d'atteindre les objectifs de mixité et de diversité de son parc de logements.

Le PLU s'attache donc à permettre l'urbanisation soit en cœur d'îlots déjà constitués, dans des opérations de réaffectation / requalification, soit en zones urbaine, en continuité de l'existant, dans des opérations d'urbanisation groupées ou individuelles. Si la réglementation applicable à ces zones permet le développement d'un habitat de type pavillonnaire, en relation avec les quartiers préexistants, elle permet également la création d'un habitat plus dense de type maisons jumelées ou petits collectifs bas.



3 . Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1^{er} août 2003, dite Loi « Borloo » :

Cette loi traite principalement des questions de politique de la ville, de rénovation urbaine et de développement économique des quartiers prioritaires. Elle a pour objectif de réduire les inégalités dans les zones urbaines sensibles, de développer un programme national de rénovation urbaine, de créer l'agence nationale pour la rénovation urbaine, d'assurer la sécurité dans les immeubles collectifs et copropriétés en difficulté et enfin de créer de nouvelles zones franches urbaines. Saint-Pierre Langers, en tant que commune rurale de taille modeste, n'est pas directement concernée par cette loi.

C . LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DITE LOI « BARNIER » :

1 . Prévention des risques naturels :

L'article L.561-1 du Code de l'Environnement, stipule que lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches ou de crues torrentielles menace gravement des vies humaines, l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation.

Cette loi instaure également la mise en place des Plans de Prévention des Risques Prévisibles, pouvant concerner, par exemple, les inondations. Un PPRP approuvé a valeur de Servitude d'Utilité Publique.

La commune n'est pas concernée par un tel plan. En revanche, son territoire est recensé dans l'Atlas Régional des Zones Inondables, dont le périmètre a été reporté à titre d'information sur le zonage du PLU au moyen d'une trame graphique spécifique.

Le chapitre « L'Etat Initial du Site et de l'Environnement » du Rapport de Présentation présente dans la partie Risque inondation l'Atlas des zones Inondable de la DIREN. Il expose le risque inondation auquel est soumise la commune et décrit au moyen des éléments fournis par l'ARZI l'importance du phénomène sur la commune.

La cartographie jointe au Rapport de Présentation localise sur une carte IGN les zones inondables par débordement des cours d'eau.

En outre, le PADD thématique Environnement « Protéger les paysages et préserver les ressources naturelles » affiche parmi ses orientations générales « Interdire l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par l'Atlas des zones inondables de la Direction Régionale de l'Environnement et prendre les mesures compensatoires qui s'imposent pour l'existant ».

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la zone inondable identifiée par l'ARZI par un règlement adapté. En effet, celle-ci a fait l'objet d'un classement en zone N des territoires soumis au risque d'inondation, où seul l'adaptation, l'extension, la réhabilitation et la reconstruction après sinistre est admise sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau des plus hautes eaux recensées par l'Atlas Régional des Zones Inondables, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

Les secteurs urbains (U) concernés par ce risque sont tenus à l'écart du processus d'urbanisation puisque le PLU veille à ne pas augmenter la population des zones soumises à ce risque en interdisant toute nouvelle construction en secteur soumis au risque inondation (article 2).

De la même façon, aucune zone à urbaniser n'a été prévue en secteur soumis au risque inondation.



Par principe de précaution, la réglementation applicable au cours d'eau impose des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Ainsi, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non domaniaux afin d'éviter toute source de pollution à proximité des cours d'eau et ainsi préserver le milieu naturel.

Enfin, le plan de zonage identifie pour information, au moyen d'une trame graphique spécifique, les secteurs soumis au risque inondation et recensés par l'ARZI.

2 . Entrées de ville :

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La RD973 est classée route à grande circulation.

La commune n'envisage aucun projet en dehors des espaces urbanisés.

En outre, la commune est concernée par l'aménagement de la RD973 par le Conseil Général, dont la volonté est d'améliorer la desserte Ouest du département entre Coutances et Avranches. Compte tenu de sa position particulière dans l'axe Nord-Sud du réseau de la Manche, l'axe Coutances-Granville-Avranches joue un rôle essentiel dans les conditions de circulations locales et départementales, notamment en période estivale.

Le schéma routier départemental a établi que cet axe nécessiterait des travaux lourds afin de pouvoir supporter le trafic actuel et son évolution régulière, mais aussi le trafic induit par l'ouverture des infrastructures autoroutières (A84 – RN174 – RN13).

Le projet d'aménagement de cet itinéraire est décomposé en trois opérations :

- Coutances – Bréhal ;
- Bréhal – Longueville ;
- Longueville – Avranches.

En outre, le PADD thématique Circulation, transport et déplacements affiche parmi ses orientations générales « Permettre l'aménagement de la 2x2 voies Longueville-Avranches ».

D . LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992 SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT :

1 . L'eau potable et l'assainissement :

Les objectifs de la Loi sur l'Eau en matière de gestion de la ressource en eau ont été traduits dans le PLU au titre de l'état initial du site et de l'environnement où apparaît l'étude des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales. Cette analyse prend en compte l'étude de zonage d'assainissement, dont l'étude de faisabilité évalue la possibilité d'installer une station d'épuration à proximité de La Havaudière.

Le PLU de Saint-Pierre-Langers intègre les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Son zonage d'assainissement est intégré au sein des annexes sanitaires du PLU.

L'emplacement réservé 2, d'une superficie de 11 948, 60 m² a pour objectif la création à brève échéance d'une station d'épuration écologique de 500 éq.habitant.



2. Le SDAGE :

Le PLU est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, adopté en octobre 2009 par le Comité de bassin puis arrêté par le préfet coordonnateur de bassin. Le SDAGE vise au bon état écologique des 2/3 des masses d'eau sur l'ensemble du bassin à l'horizon 2015.

Les 10 défis du SDAGE sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Afin de répondre aux principaux objectifs du SDAGE concernant les eaux superficielles du bassin Seine-Normandie, la réglementation applicable impose des règles d'implantation par rapport aux berges des cours d'eau.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE concernant la gestion des inondations, le zonage du PLU classe en zone naturelle protégée N toutes parties du territoire identifiées par l'Atlas Régional des Zones Inondables comme soumises au risque d'inondation. La réglementation applicable en zone N n'autorise que l'adaptation, l'extension, la réhabilitation et la reconstruction après sinistre sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau des plus hautes eaux recensées par l'Atlas Régional des Zones Inondables, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

Les secteurs urbains (U) concernés par ce risque sont tenus à l'écart du processus d'urbanisation puisque le PLU veille à ne pas augmenter la population des zones soumises à ce risque en interdisant toute nouvelle construction en secteur soumis au risque inondation (article 2).

De la même façon, aucune zone à urbaniser n'a été prévue en secteur soumis au risque inondation.

En outre aucune des orientations générales du PADD ne va à l'encontre des objectifs de protection du SDAGE Seine-Normandie. Conformément aux objectifs énoncés, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-Langers contribue par l'intermédiaire de son zonage à assurer la qualité des eaux de surface et à protéger et à mettre en valeur les zones humides et les cours d'eau en les classant en zone naturelle N.

La réglementation du PLU, à travers ses articles 1 et 2, veille à assurer la qualité des eaux de surface et à protéger et à mettre en valeur les zones humides et les cours d'eau. Elle tient à l'écart les zones inondables du processus d'urbanisation.

La réglementation du PLU, à travers son article 4, impose une limitation du débit des eaux pluviales lors de leur rejet au sein du réseau collecteur.



E : LOI DU 13 JUILLET 1992 RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS ET A LA RECUPERATION DES MATERIAUX ET LOI DU 19 JUILLET 1996 RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Manche a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 juillet 1996. Ce plan fixe des objectifs en matière de collecte et de traitement y compris le stockage des déchets ultimes, en privilégiant la valorisation par recyclage des produits secs, le compostage des déchets verts et fermentescibles, la production d'énergie vapeur et/ou électricité.

A Saint-Pierre Langers, la collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes de Sartilly Porte de la Baie, via le SIRTOM qui regroupe les 32 communes des Communautés de Communes du Pays Hayland et de Sartilly Porte de la Baie.

La collecte sélective, la déchetterie et le traitement sont également gérés par le SIRTOM. Aucun centre de collecte ou de traitement n'est situé sur la commune.

Le PLU répond aux objectifs du PDEDMA en favorisant une urbanisation en continuité du bâti existant, permettant l'optimisation des temps de parcours dédiés à la collecte, mais aussi en réglementant les accès et voirie dans les zones: les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

F . LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992 :

Conformément à l'article L.157-10 du Code de l'Environnement, un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres sont réalisés en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement sont déterminés les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures affectées par le bruit ainsi que les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

A ce titre, les infrastructures concernées par les dispositions à l'égard du bruit ont été répertoriées par l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 pour les routes départementales. Les prescriptions s'appliquant à ces routes ont été reprises au sein du Rapport de présentation du PLU qui stipule qu'au sein des zones soumises à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999.

Conformément à l'article R.123-13 13° du Code de l'Urbanisme, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement figure au sein des Annexes du PLU.

L'objectif du PLU est de ne pas renforcer l'habitat à proximité de ces zones de bruit. Ainsi, aucune zone à urbaniser n'est localisée dans les secteurs affectés par le bruit.

G . LOI DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE, MODIFIEE PAR LA LOI DU 1^{ER} AOUT 2003 :

«L'Etat Initial du Site et de l'Environnement » du Rapport de Présentation n'identifie pas dans la partie Archéologie de sites archéologiques répertoriés par la DRAC.

Le Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme rappelle par ailleurs qu'aux termes de la Loi du 27 septembre 1941 et de la Loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, 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, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts



ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L.332-2 du Code Pénal.

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral donnant de zonage archéologique. Ce document signalera les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés sur ces zones archéologiques soient transmis à la DRAC.

H . LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 9 JUILLET 1999 SUR LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL ET AGRICOLE ET LOI RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX DU 23 FEVRIER 2005 :

L'article L.111-3 du Code Rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles abritant des élevages et les constructions à usage d'habitation. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. La Loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 a assoupli cette règle en intégrant une possibilité de dérogations à laquelle le présent PLU a fait appel.

Aussi, l'article 2 de la zone U autorise l'implantation de nouvelles constructions et les changements de destinations à usage non agricole situées à moins de 100,00 mètres des constructions agricoles situées à la Huterie et dont la fin d'activité est prévue pour la fin de l'année 2011.

Le recensement des exploitations agricoles communales et la réalisation d'un diagnostic agricole, au titre de l'état initial du site et de l'environnement, le classement en zone A de l'espace rural au plan de zonage ainsi que la rédaction du règlement s'y rapportant atteste de la compatibilité du PLU avec cette directive : les distances d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles sont respectées.

L'article 2 de la zone N veille en effet à ne pas compromettre l'activité des exploitations agricoles en imposant une distance d'au moins 100 mètres entre les nouvelles constructions et les bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation.

Afin de permettre une cohabitation entre activité agricole et habitat ne risquant pas de gêner l'extension, voire le maintien des activités agricoles, la délimitation des zones destinées à l'habitat (U et AU) tient compte d'une part de ces distances minimales imposées par la loi, évitant ainsi les conflits d'usage, et d'autre part du souhait de l'exploitant agricole de la ferme La Huterie, de stopper son activité à la fin de l'année 2011.

Le Plan d'épandage, joint au diagnostic agricole, a été pris en compte pour la délimitation des zones AU.

Tous les terrains situés à l'arrière du bourg étant concernés par un plan d'épandage, il a donc été impossible de trouver des terrains totalement exempts. Aussi, le choix pour la zone 1AU s'est porté sur la zone de la Juliennière car elle est en moindre superficie concernée par un plan d'épandage : les parcelles 450 et 550 ne sont pas épandues.

I . LOI PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993 SUR LA SAUVEGARDE, LA VALORISATION ET LA MAITRISE DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE :

1 . Le patrimoine naturel et paysager :

Le PLU s'attache à préserver la qualité des paysages et à maîtriser leur évolution.

Tous les éléments du paysage naturel ou urbain peuvent être identifiés et localisés au PLU, conformément à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. La commune possède de vastes et nombreux espaces naturels remarquables sur son territoire (Site inscrit, ZNIEFF, etc), répertoriés au titre de l'état initial du site et de l'environnement, dont la protection a été mise en œuvre par l'intermédiaire du PADD mais aussi du classement en zone N (zone naturelle protégée) au plan de zonage et au règlement du PLU.



La zone agricole dont le potentiel économique et paysager a été mis en valeur au titre de l'état initial du site et de l'environnement, fait également l'objet de mesures de protection au titre du PADD. Le classement en zone A (zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique ou biologique) ainsi que le règlement s'y rapportant permet également d'atteindre cet objectif.

Le plan de zonage identifie les haies, alignements de haies, talus et arbres remarquables de la commune à protéger au titre de la Loi Paysages, conformément à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, les boisements à conserver ou à mettre en valeur, font l'objet d'une protection renforcée par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).

2 . Le patrimoine architectural et archéologique :

La commune ne recense pas sur son territoire d'édifice protégé au titre des Monuments Historiques. Cependant, la commune est concernée par le périmètre des abords de l'abbaye de la Lucerne, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par les arrêtés préfectoraux des 28 février 1928 et 30 septembre 1959, situé à la Lucerne d'Outremer, commune limitrophe à Saint Pierre Langers.

Saint-Pierre Langers possède également un patrimoine d'intérêt dont les principaux éléments sont en majorité bâtis en pierres de pays. Ces derniers ont fait l'objet d'un recensement au titre de l'état initial du site et de l'environnement, dont la conservation et la mise en valeur est affichée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le règlement du PLU, soucieux de préserver la qualité du cadre de vie communal fixe en conséquence des règles précises d'implantation, de hauteur, d'aspects extérieurs des constructions nouvelles afin que celles-ci s'intègrent dans le cadre bâti environnant.

Les édifices à protéger ont également été identifiés au sein du Rapport de présentation et au zonage au titre de la Loi Paysage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, comme le rappelle le règlement du PLU, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

J . LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE DU 30 DECEMBRE 1996 SUR LA RATIONALISATION DES DEPLACEMENTS :

Cette loi insiste sur les conditions permettant de maîtriser les besoins en déplacements, de prévenir les pollutions et nuisances de toute nature. La principale source de pollution de l'air enregistrée à Saint-Pierre Langers demeure la circulation routière intense sur la RD 973, mais aussi sur les autres voies communales, régulièrement empruntées par les habitants.

Le PADD thématique Environnement « Protéger les paysages et les ressources naturelles » affiche parmi ses orientations générales « Assurer la continuité des itinéraires de découverte et de loisirs sur le territoire communal et vers les communes limitrophes en complément des chemins et voies empruntés par des circuits de randonnées (GR, boucles locales, etc.) ».

Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser, situées en continuités des zones urbaines existantes, en centre-bourg répond à une volonté de limiter également les déplacements motorisés au sein du bourg de Saint-Pierre Langers.

Enfin, le plan de zonage identifie certains chemins à protéger, en application de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.



K . LOI RELATIVE AUX CARRIERES :

Le schéma départemental des carrières a été approuvé le 13 août 1999. Saint-Pierre-Langers accueille deux carrières sur son territoire :

- Une carrière de granit exploitée par arrêté préfectoral du 9 janvier 1984 ;
- Une carrière de granit exploitée par arrêté préfectoral du 2 octobre 1991.

Ces carrières ont été identifiées au moyen d'une trame graphique spécifique (article R.123-11 c) du Code de l'Urbanisme) en tant que secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



ANNEXES



ANNEXE 1 :



NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX

AVERTISSEMENT

La carte de prédisposition aux chutes de blocs rocheux est un document d'orientation des politiques d'aménagement du territoire et d'information préventive des populations. Sa prise en considération est fortement recommandée dans le cadre des procédures d'urbanisme.

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

Les chutes de bloc survenues ces dernières années en Basse-Normandie se sont produites dans des versants dont la pente excédait toujours une vingtaine de degrés. L'atlas des prédispositions aux chutes de blocs décrit donc les territoires dépassant ce seuil. Ils ne représentent que 0,1 % de la surface de l'Orne et 0,7 % du Calvados et de la Manche. Ils sont par ailleurs situés à 95 % sur le socle armoricain.

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

I - Que recouvre le zonage proposé ?

Le zonage décrit les territoires susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs en raison de leur forte pente. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique qui peut être exceptionnel soit par sa durée soit par son intensité. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération, en général très longs à se mettre en œuvre, par l'augmentation du niveau des nappes phréatiques ou par des travaux d'aménagement.



NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PRÉDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX - 2/5

Le zonage proposé décrit quatre classes dont le passage est progressif et se fait selon une gradation qui permet de décrire l'augmentation de la pente en tant que facteur discriminant :

- **Classe 0** : légendée « pas de prédisposition a priori ». Cette classe regroupe les terrains dont les pentes sont trop faibles pour être considérées comme sensibles, en l'état actuel des connaissances. Cependant, certains de ces terrains peuvent être situés en aval immédiat de versants prédisposés, ou en pied de falaise, et servir de zone d'atterrissage de blocs dévalant la pente. Ils doivent être dans ce cas intégrés aux espaces prédisposés. La bande de terrain impacté sera à définir sur site. En l'absence d'étude spécifique, une bande de sécurité de 50 m peut-être prise en considération. Par ailleurs, en amont immédiat de terrains prédisposés, se localise une bande étroite de terrains qui, dominant le vide ou une forte pente, fait l'objet d'une décompression. Sans pente exceptionnelle donc classés 0, ces terrains sont en mesure d'être impliqués dans une rupture et sont donc également prédisposés. Les infrastructures qui y sont implantées font par ailleurs l'objet de tensions qui entraînent leur dégradation (fissures, décollement de dalles...). Là encore, l'absence d'aménagement de ces terrains de classe 0 sur une faible bande est nécessaire en l'absence d'études détaillées. La largeur de cette dernière pourrait être de 20 m.
- **Classe 1** : légendée « faible ». Les territoires représentés ici sont ceux dont les pentes sont comprises entre 20° et 30°. La pente calculée étant une pente moyenne, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. Les investigations de terrain s'avèreront nécessaires pour y qualifier précisément le risque en présence d'enjeux. Il peut être lié d'une part aux chutes de pierres et de blocs elles mêmes mais aussi au déclenchement de glissements de terrain entraînant dans des coulées plus ou moins boueuses des formations superficielles arrachées au substrat. Ces loupes de glissement peuvent, en fonction du versant, être plus ou moins riches en fragment rocheux et donc plus ou moins dangereuses. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.
- **Classe 2** : légendée « moyenne ». Cette classe regroupe les territoires dont les pentes sont fortes, comprises en moyenne entre 30 et 40°. Ils correspondent en général à des versants escarpés, boisés, disposant d'un substrat rocheux plus ou moins affleurant. Ils sont exceptionnellement urbanisés. Lorsqu'ils le sont ou en présence de zones urbaines les bordant, que ce soit en aval ou en amont immédiat, des études spécifiques devront être conduites. Elles permettront de qualifier l'aléa, puis le risque, et de définir les mesures de sauvegarde à mettre en oeuvre. Ces études devront prendre en considération, lorsque les versants disposent de formations superficielles meubles, le risque de glissement de terrain. En l'absence d'enjeu, ces terrains doivent être exclus des processus d'urbanisation. Il est préférable d'en utiliser la valeur paysagère dans les politiques d'aménagement du territoire tout en conservant à l'esprit que leur valorisation touristique impliquera d'en sécuriser les accès si nécessaire.
- **Classe 3** : légendée « forte ». Ces espaces, dont les pentes sont supérieures à 40°, sont représentés dans les falaises littorales, fossiles ou actives, dans certaines gorges telles celles de l'Orne ou de la Vire, ainsi que dans les auréoles de cornéennes affleurant autour des massifs granitiques des bocages armoricains. En présence de roche affleurante, les ruptures y surviennent régulièrement, les fragments de roche étant en mesure de dévaler



NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX - 3/5

au delà de la zone cartographiée. Ces territoires ne font l'objet d'aucun aménagement autre que touristique. Mais les territoires qui les bordent, en aval ou en amont immédiat, sont parfois urbanisés, notamment le long du littoral. Dans ce cas, des études spécifiques devront être menées afin de définir le zonage d'aléa, le risque et les mesures conservatoires à mettre en œuvre. Les sites touristiques devront eux aussi faire l'objet d'études spécifiques et d'un suivi permettant de minimiser le risque. En amont d'une falaise, les terrains décomprimés peuvent intéresser une large bande de terrain qui peut, presque instantanément, basculer dans le vide. Des panneaux d'information doivent alerter sur le danger existant et les mesures de sauvegarde adaptées en cas de rupture.

Cas particuliers : certains aménagements anthropiques et infrastructures majeures ont fait l'objet de remblais, de déblais ou d'excavations de grande importance. Les pentes qui les jalonnent peuvent excéder 20° et certains d'entre eux sont cartographiés dans cet atlas, qu'ils puissent ou non représenter un risque. Le traitement automatique n'a pas permis d'en écarter la représentation ni de les répertorier en tant que tels. Ces espaces sont souvent de petite taille, apparaissent fréquemment en tache isolée, le long des infrastructures routières et ferroviaires et à proximité des zones urbaines. Certains de ces territoires représentent des zones à risque (les bordures de carrières par exemple, soumises à la décompression) mais la plupart d'entre eux ne sont pas prédisposés et seront progressivement corrigés.

II – Comment utiliser cette cartographie ?

Tout utilisateur de ce document doit prendre en considération les limites d'interprétation que la précision de son support cartographique impose. Le support choisi, le 1/25 000 de l'IGN, est le fond de carte le plus précis actuellement disponible sur l'ensemble de la région. Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, pour des questions de lisibilité de la carte, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Ce décalage atteint fréquemment une vingtaine de mètres. Aussi est-il fortement recommandé de ne pas retranscrire l'information présente à une autre échelle que celle de son support d'origine : le 1/25 000. Zoomer le document pour en faciliter la lecture à l'échelle du cadastre n'augmentera pas la précision de l'information et sera source d'erreurs d'interprétation.

Par ailleurs, les modèles numériques de terrain utilisés dans cette étude pour décrire les variations de pente ont été réalisés au pas de 20 m. Ils disposent certes d'une précision importante mais s'avère néanmoins insuffisante pour décrire toutes les micro-variations de pente d'un profil topographique. Aussi, une interprétation complémentaire de terrain, réalisée par un géotechnicien ou un géologue, sera souvent nécessaire pour bien cerner et maîtriser le risque.

Enfin, le vieillissement d'un escarpement se fait lentement et insidieusement. Les mécanismes contrôlant la rupture sont difficiles à conceptualiser, les volumes impliqués difficiles à prévoir au même titre que la trajectoire des roches détachées. Aussi, la simple lecture de cette carte demeure-t-elle insuffisante pour déterminer précisément la stabilité ou non des zones prédisposées à la rupture et les risques associés. Il convient réellement, en cas d'enjeux ciblés ou de doute, de s'attacher les services d'un spécialiste.



NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX - 4/5

La cartographie des prédispositions aux chutes de blocs rocheux est donc une information de premier niveau mais l'identification précise de l'aléa sur un secteur donné implique nécessairement la réalisation d'investigations complémentaires. Elles devront revêtir la forme d'études de terrain et/ou géotechniques qui permettront d'apprécier les autres facteurs essentiels à la survenance du phénomène et la caractérisation des enjeux. Ces investigations sont à réserver, dans un premier temps, aux zones urbaines et aux sites touristiques les plus sensibles.

III- Quelques recommandations complémentaires

En raison du danger que représentent le détachement de blocs d'un escarpement rocheux et/ou le déclenchement d'un glissement de terrain en territoire de classe 2 ou plus, il convient de ne pas attendre la réalisation d'études complémentaires pour entreprendre un certain nombre de dispositions :

- maintenir les processus d'urbanisation mais également des activités de camping et de caravanage à l'écart de ces espaces; ce sont en général des terrains boisés.
- maintenir hors urbanisation deux bandes de sécurité d'une centaine de mètres environ, l'une située en aval et destinée à l'épandage d'éventuelles coulées de boue et de blocs, l'autre située en amont, généralement soumise à une érosion régressive et à la décompression des terrains (les bâtiments situés sur cette zone peuvent se déformer au cours du temps) ; les études sur site permettront, en présence d'enjeu, de préciser la largeur des bandes nécessaires à une maîtrise optimisée du risque ;
- de maîtriser les ruissellements tant dans le versant qu'en amont de celui-ci afin d'en limiter l'instabilité et l'érosion.

Lorsque ces territoires sont déjà bâtis et en présence d'escarpements rocheux, la réalisation d'une étude diagnostic de chute de blocs peut s'avérer nécessaire. En cas de risque avéré, des ouvrages de protection à maîtrise d'ouvrage collective (filets, merlons...) ou des protections individuelles seront à envisager.

Les secteurs prédisposés ne couvrent que 5‰ de la surface de la Basse-Normandie et la très grande majorité d'entre eux sont sans enjeux, donc sans risques. Les collectivités pour lesquelles les risques sont notables ont été répertoriées dans les DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de chaque département. Les principales collectivités touchées sont Granville, pour laquelle un PPR est prescrit, et Cherbourg-Octeville. Mais d'autres collectivités disposent de versants abrupts en zone urbaine ou péri-urbaines (voir les DDRM) .

Dans les secteurs bâtis ou touristiques, en l'absence d'études spécifiques, quelques mesures de prévention, de protection et de sauvegarde particulières et simples peuvent s'envisager telles que :

- le suivi périodique par un spécialiste des zones de stabilité douteuse ou la mise sous surveillance de sites ou d'ouvrages ; une purge régulière des versants permet de limiter les risques.
- l'information sur les risques et les précautions à prendre, notamment la réalisation d'un dossier d'information communale sur les risques majeurs (DICRIM) ;



NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE DE PREDISPOSITION AUX CHUTES DE BLOCS ROCHEUX - 5/5

- la signalisation du danger, le contrôle ou la suppression d'accès dans les zones d'effondrement ou d'éboulement ; cette mesure semble essentielle le long du littoral et dans les gorges abondamment visitées telles celles de la Rouvre, de l'Orne et de la Vire ;
- l'élaboration de plans d'évacuation et de secours dans certaines situations particulières ;
- la signalisation routière de l'aléa.

Cette notice explicative s'inscrit en support aux réflexions d'aménagement mais ne constitue nullement, au regard de l'échelle de la carte, de la diversité et de la complexité des configurations de terrain, un vade-mecum des dispositions à prendre pour maîtriser le risque. Pour ce faire, il convient de consulter des ouvrages spécialisés sur la question ou de prendre directement l'attache de géotechniciens et de géologues. Néanmoins, le « **Guide méthodologique plans de prévention des risques de mouvements de terrain** », disponible sur le site du Ministère chargé des risques naturels, à l'adresse <http://www.prim.net>, offre de nombreuses informations sur le sujet. Elles permettent d'approcher quelques principes fondamentaux à ne pas négliger.



ANNEXE 2 :



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Cartographie régionale des territoires humides (CTH) de Basse Normandie Notice d'utilisation

3 décembre 2007

Cette cartographie des territoires humides (CTH) ne saurait prétendre à être parfaite ni même exhaustive. Elle constitue l'inventaire autant complet que possible que l'on peut dresser, à l'échelle d'une région, sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Elle est le fruit d'un travail commun entre plusieurs services et organismes publics qui se sont associés à une démarche initiée par la DIREN (SAGEs Orne, Sélune et Sarthe amont, DDAF-MISE Manche, Parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin, PNR Normandie Maine, PNR Perche, Office national des forêts, services départementaux de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques).

1 - Méthode d'élaboration

La cartographie a été réalisée par photo-interprétation de la BdOrtho d'IGN et du Conseil Général du Calvados, au pas de 50 cm, avec exploitation des autres cartographies numériques disponibles, notamment le Scan25 (carte IGN au 1/25.000), le relief (Modèle numérique de terrain, BdAlti) et la carte géologique. La BdOrtho est une image aérienne en vraies couleurs, verticale, rectifiée, géoréférencée (c'est à dire que chaque point est repéré en X et Y) couvrant toute la région.

Elle repose prioritairement sur l'identification sur la BdOrtho du jonc parce qu'il est le plus souvent inféodé aux zones humides et que son faciès est facilement repérable sur l'image. Mais le caractère humide des sols et la présence d'autres espèces ou associations d'espèces caractéristiques (mégaphorbiaie, roselière, saulaie, peupleraie...) ont également été pris en compte.

De nombreux tests terrain pour le contrôle de la validité de la méthode ont été effectués, notamment par les services départementaux de l'ONEMA. Mais aucune vérification systématique a posteriori des zones inventoriées n'a été réalisée.

2 - Contenu

La base de données contient une couche cartographique et des données associées :

- La **couche cartographique** comporte près de 100.000 polygones :
 - Le contour des TH est établi sur la base de ce qui est visiblement humide sur la BdOrtho, sans chercher à s'appuyer sur le maillage ou sur le contour des parcelles.
 - Les emprises des routes et d'autres zones aménagées traversant un TH sont exclues si elles correspondent, par exemple, à des remblais ou quand la largeur de la route est significative.
 - Les zones urbanisées n'ont pas été couvertes.
 - Les bois et forêts n'ont pu être traités faute d'apercevoir le sol sur l'image aérienne. En domaine forestier, la cartographie a partiellement été complétée par des données de l'ONF.
 - Comme on ne peut pas identifier quelles haies sont sur talus (et donc a priori non humides...), lorsqu'une zone humide est bordée par une haie, le contour passe arbitrairement dans l'axe de la haie.



- Des **attributs** permettent de qualifier chaque zone inventoriée :

A chaque zone, sont attachés plusieurs attributs : un identifiant, la surface, la typologie, la méthode d'analyse (photo-interprétation, autre source...), la fiabilité du classement en TH :

Typologie sommaire		Degré de fiabilité du classement
1 - Plan d'eau*	8 - Drainage (si possible)	1 - caractère humide très fiable
2 - Peupleraie ou boisement organisé	9 - Roselière	2 - fiable
3 - Culture	10 - Schorre, vasière, slikke littorale	3 - possible
4 - Prairie	11 - Habitat Natura 2000	4 - TH "logique" (espaces en toute
5 - Friche ou boisement spontané	12 - ZNIEFF en zone inondable dans	logique humides sans que cela
6 - Zone antérieurement humide	les Marais du Cotentin-Bessin et	apparaisse sur la BdOrtho)
7 - Remblais	autour de la Baie du Mont St Michel	

* type de milieu généralement exclu des zones humides

3 – Limites de fiabilité

Le retour d'expérience et les tests terrain ont permis de conclure à une fiabilité variable, de "moyenne" à "très bonne" selon les configurations locales et de cerner les limites de la méthode employée :

- inhérentes aux outils utilisés : des parties du territoire non visibles (sous-bois...), l'ancienneté des missions aériennes d'IGN (2001-2002) et la date estivale des prises de vue, la modification du sol par l'agriculture intensive pouvant faire disparaître toute trace d'humidité...

- inhérentes à la méthode et aux moyens : rigueur insuffisante dans la photo-interprétation, sensibilité variable des photo-interprètes, faciès "trompeurs" (zones piétinées, enfrichées, récemment déboisées...), contextes difficilement interprétables comme les massifs dunaires ou des zones fortement drainées ou détruites (notamment dans le Pays d'Auge et dans le Perche).

Les zones trop douteuses ont été exclues. La délimitation se fait sans extrapolation (hormis l'indice 4). Il en résulte un inventaire non exhaustif et une cartographie morcelée alors que la réalité doit davantage ressembler à des zonages plus larges, présentant des degrés d'humidité divers mais constituant des ensembles fonctionnels (voir cartographie des corridors humides).

La délimitation s'est faite autour du 1/1000. La restitution se fait au 1/25.000. Compte tenu de la précision des données utilisées, une lecture jusqu'au 1/5.000 est possible.

Dans la mesure où la méthode utilisée ne correspond pas strictement aux critères réglementaires en cours de définition (Art. R211-108 du CE), les zones cartographiées ne sauraient en constituer le territoire d'application juridique. Par contre, le résultat apparaît suffisamment fiable et précis pour constituer un outil d'aide à la connaissance et un document d'alerte d'ores et déjà utilisables.

5 – Actualisation

L'ensemble du territoire régional est couvert. Par nature, l'atlas des TH représente une photographie des zones humides à la date de la prise de vue de la BdOrtho (soit 2001-2002). Toute information transmise à la DIREN par les utilisateurs de la CTH sera intégrée à l'atlas. Mais une actualisation générale supposant de refaire le même travail sur une nouvelle mission de BdOrtho n'est pas prévue.

6 – Mise à disposition et utilisation

La coordination de la CTH est placée sous la responsabilité de la DIREN. Son contenu est mis à disposition par internet (Site DIREN) : sous format SIG (format mif/mid), via le module de cartographie dynamique Carmen et par cartes communales au format image pdf. Chacun est libre de l'utilisation de l'atlas, celle-ci se faisant sous la responsabilité de l'utilisateur. La présente notice précise les limites de fiabilité pour l'utilisation des données. La mention de la source (ci-dessous) est exigée pour toute publication :

Nord et nord-ouest Cotentin : MISE 50 et DIREN
 BV côtiers ouest Cotentin : DIREN
 BV Douve & Taute : PNR Marais Cotentin & Bessin et DIREN
 BV Sienne, Sée & Couesnon : DIREN
 BV Sélune : SAGE Sélune & DIREN
 BV Vire & Aure : DIREN
 BV Orne aval, Orne moyenne & Seulles : SAGE Orne & DIREN
 BV Orne amont : DIREN
 BV Dives & Touques : DIREN
 PNR Normandie Maine : PNR Normandie Maine & DIREN
 PNR Perche & BV Huisne : PNR Perche & DIREN
 BV Risle, Avre & Iton : DIREN
 BV Sarthe amont : SAGE Sarthe et DIREN



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Cartographie des corridors humides (CCH) de Basse Normandie

Notice d'utilisation

3 décembre 2007

La cartographie des territoires humides (base de données en ligne) élaborée par la DIREN et ses partenaires débouche sur une répartition spatiale très morcelée de zones plus ou moins étendues. La réalité physique doit davantage ressembler à des espaces plus larges, plus continus, présentant des degrés d'humidité divers mais constituant des ensembles hydrauliques et écologiques fonctionnels.

A partir d'un modèle piézométrique régional en période de hautes eaux, la DIREN a cherché à établir par modélisation (calcul numérique) une cartographie de ces ensembles appelés ici corridors humides.

• Définition

Les corridors humides couvrent les territoires prédisposés à la présence de zones humides, qu'elles soient détectées ou non lors de la cartographie des territoires humides ou détruites par le passé. Ces corridors humides dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Issue d'un calcul, cette carte ne décrit pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides. Elle constitue une information qui est diffusée parallèlement à la cartographie des zones humides.

• Méthode d'élaboration

En première étape, la piézométrie régionale en période de hautes eaux a été établie par traitement informatique sur la base :

- d'un grand nombre de données piézométriques de terrain bancarisées par la DIREN
- de la cartographie des zones humides, en partant de l'hypothèse que l'existence d'une zone humide correspond à la présence prolongée d'eau dans le sol à moins de 50 cm de profondeur.

Au total ce sont environ cinq millions de données qui ont été traitées.

Ensuite, par exploitation du relief numérisé (modèle numérique de terrain-MNT, BdAlti d'IGN), l'épaisseur non saturée – c'est à dire la distance mesurée entre le sol et la cote haute de la nappe – a été calculée en tout point du territoire régional (donnant les "zones non saturées"-ZNS et l'atlas des zones inondables par remontée de nappe).

Enfin la cartographie des corridors humides a été obtenue par extraction des territoires présentant une épaisseur non saturée inférieure à 0,50 m pour les zones dites à forte prédisposition, et 2,50 m pour celles dites à faible prédisposition. La valeur "très faible prédisposition" est attribuée au reste du territoire.

• Limites de fiabilité

La précision du résultat obtenu ne peut être plus grande que celle des données utilisées pour fabriquer la carte, notamment celle des MNT. Par ailleurs, la fiabilité de la cartographie des zones humides n'est pas absolue : les erreurs qu'elle comporte se traduisent par autant d'anomalies dans la délimitation des corridors (par excès ou par défaut).

L'échelle du 1/25.000 a été retenue pour la restitution générale avec néanmoins une lecture possible jusqu'au 1/5.000.

• Actualisation, mise à disposition et utilisation

La cartographie des corridors humides évoluera au même rythme que progressera l'information sur les zones humides et la piézométrie. Elle est mise à disposition parallèlement à la CTH, aux formats standards de SIG. Chacun est libre de l'utilisation de la donnée, celle-ci se faisant sous la responsabilité de l'utilisateur. La mention de la source (DIREN Basse Normandie) est exigée pour toute publication.



ANNEXE 3 :



NOTICE D'UTILISATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

L'atlas des zones inondables de Basse-Normandie regroupe toutes les informations cartographiques répertoriées par la DIREN sur les inondations par débordement de cours d'eau et remontées de nappes phréatiques dans la région.

Il s'agit d'une base de données numérique présentée sous la forme de cartes comportant sur un fond IGN au 1/25 000 :

- les limites des zones inondables par débordement de cours d'eau (rouge) ;
- les limites des zones inondées par débordement de nappe (bleu) ;
- les limites de zones remblayées ou protégées pour lesquelles le risque d'inondation est actuellement mal apprécié (orange) ;
- une limite d'étude au delà de laquelle les zones inondables n'ont jusqu'à présent fait l'objet d'aucune reconnaissance (trait rouge-blanc).

La précision du support IGN au 1/25 000.

Tout utilisateur de ce document doit conserver à l'esprit les limites d'interprétation que la précision de son support cartographique impose. Le support choisi, le 1/25 000 de l'IGN, est le fond de carte le plus précis actuellement disponible sur l'ensemble de la région. Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0,8 mm à l'échelle de la carte). En altimétrie, la précision est voisine du mètre pour les points cotés bien définis et d'une demi-équidistance, soit 2,5 m, pour les courbes de niveau.

Les zones inondables par débordement de cours d'eau.

Leur emprise a été définie en croisant les cartes des plus hautes eaux connues (PHEC) avec des données issues de l'analyse hydrogéomorphologique des bassins versants. Ce travail, mené par des bureaux d'étude spécialisés et par la DIREN, a notamment consisté à :

- interpréter l'ensemble des données acquises sur le terrain par la DIREN (photographies aériennes, levés de terrain) et recueillies par elle auprès des collectivités territoriales et des services de l'Etat ; cette étape a permis de délimiter les PHEC sur les cartes IGN au 1/25000 ;
- analyser la morphologie des versants et du lit majeur des cours d'eau à partir de la carte IGN au 1/25 000 et d'outils numériques, afin de définir les zones susceptibles d'être inondées lors des crues rares ;
- étudier la répartition des alluvions récentes, qui sont d'excellents traceurs d'inondation et dont la cartographie est disponible sur les cartes géologiques du BRGM au 1/50 000.

Dans les zones bénéficiant d'un plan de prévention des risques (PPR), les zones inondables sont celles du PPR. Elles sont là aussi le résultat d'analyses hydrogéomorphologiques et localement de modélisations hydrauliques.

Les zones inondées par débordement de nappe.

Elles ont été déterminées par report sur carte au 1/25 000 des informations relevées sur le terrain, par photo interprétation de prises de vues aériennes du printemps 2001 ou recueillies auprès des collectivités territoriales. La cartographie ne concerne pour l'instant que les secteurs du littoral de la Manche, le Bessin et la Plaine de Caen.

Une information non exhaustive mais en constante amélioration

La connaissance de l'aléa inondation est encore imparfaite en Basse-Normandie mais depuis 1995, 1520 communes ont intégré l'atlas et 1124 km² de zones inondables ont été cartographiés.

Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie - Juin 2004



ANNEXE 4 :



Direction Régionale de l'Environnement

BASSE-NORMANDIE

NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE COMMUNALE DE PROFONDEUR DE LA NAPPE PHREATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX

METHODOLOGIE

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. Elle est établie par la DIREN à partir :

- de données recueillies sur le terrain ou par survol aérien pendant les inondations du printemps 2001 ;
- d'une enquête menée auprès de 600 communes du Calvados et de l'Orne (200 communes ont répondu), enquête qui a permis de recueillir un grand nombre d'informations sur les niveaux atteints par les nappes en avril 2001, notamment dans les puits ;
- de tous les témoins (mares, sources, zones humides, traces du débordement temporaire des nappes) visibles sur les orthophotoplans de l'Orne, de la Manche et du Calvados ou mentionnés sur les cartes au 1/25 000 de l'IGN. Les orthophotoplans, qui sont des photographies aériennes orthorectifiées de grande précision, sont exploités à l'échelle du 1/1000 pour une restitution des informations au 1/25 000.

Des données complémentaires ont été recueillies dans un grand nombre d'études, récentes ou anciennes, réalisées par des organismes privés ou publics parmi lesquels les Conseils généraux du Calvados et de l'Orne, la DDE14, le BRGM et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. Ce sont au total plus de 5 millions de données brutes qui ont été utilisées dont certaines ont été nivelées pour les besoins de l'étude. Leur traitement numérique par triangulation a permis d'établir une cartographie du toit de la nappe, puis, à partir de cette dernière et de la topographie des terrains, de définir l'épaisseur des terrains secs situés au dessus de la nappe. Les données topographiques utilisées pour ce calcul sont d'une part les cotes nivelées, d'autre part les informations extraites des cartes de relief (modèles numériques de terrain) du Conseil général du Calvados, de l'IGN et de la DIREN.

La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides. La nappe représentée peut ne pas être celle, plus profonde, exploitée pour les besoins de l'alimentation en eau potable ou pour d'autres usages mais une nappe d'eau superficielle, incluse dans les formations de surface (nappe dite perchée).

DIREN Basse-Normandie – Juillet 2007



PRECISION DU DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE

La qualité de la cartographie est nettement influencée par les trois facteurs suivants :

- la lisibilité des orthophotoplans. D'une manière générale, la qualité des orthophotoplans du Calvados et de l'Orne est meilleure que celle de l'orthophotoplan de la Manche. Il en résulte une moins bonne qualité des informations produites dans ce dernier département. Dans le détail, la qualité évolue dans l'espace et certains territoires sont plus opaques au diagnostic que d'autres. Le Bessin est, pour l'objectif escompté, le territoire le moins lisible du Calvados ; certains secteurs du haut bassin de l'Orne sont difficilement exploitables par manque de netteté des images.
- l'occupation du sol. Celle-ci peut rendre partiellement inopérante une méthodologie qui repose principalement sur l'exploitation de clichés aériens. Les secteurs boisés et les zones de forte densité urbaine sont des obstacles à la photo-interprétation. En l'absence d'une piézométrie complémentaire et de relevés de terrain, leur cartographie peut s'avérer imprécise. Par ailleurs, l'intense dégradation des hydrosystèmes par l'agriculture moderne, notamment la disparition quasi totale dans certains terroirs des zones humides, rend la méthode orpheline de l'ensemble des données que fournissaient ces dernières en terme de débordement de nappes. De nombreux territoires dans le Perche, le bassin de la Sarthe, les plaines du Calvados, le Sud-Manche... dont les zones humides ont entièrement disparu comportent des zones d'incertitude qui ne pourront être levées que par l'exploitation d'autres outils (orthophotoplan en infrarouge par exemple ou traitement de photographies aériennes antérieures à la dégradation agricole).
- la date de prise de vue. Elle diffère entre les 3 orthophotoplans : ceux de l'Orne et du Calvados ont été pris en 2001, à l'issue d'une période de pluviométrie exceptionnelle, celui de la Manche l'année d'après, lors d'une période normale sur un plan hydrologique. Les informations disponibles sur l'orthophotoplan de la Manche sont à ce titre moins riches que celles enregistrées dans les deux autres départements qui portent encore les traces des remontées de nappes de l'hiver et du printemps 2001. Aux périodes estivales de prise de vue des images aériennes, la végétation agricole peut également masquer des indicateurs de zones humides et certaines prairies humides, déjà fauchées, ne sont plus lisibles en tant que telles.

Par ailleurs, tout utilisateur du document doit conserver à l'esprit les limites d'interprétation que la précision de son support cartographique impose. Le support choisi, le 1/25 000 de l'IGN, est le fond de carte le plus précis actuellement disponible sur l'ensemble de la région. Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0.8 mm à l'échelle de la carte). En altimétrie, la précision est voisine du mètre pour les points cotés bien définis et d'une demi-équidistance, soit 2.5 m, pour les courbes de niveau.

Aussi, l'imprécision de profondeur de la nappe est en généralement supérieure au mètre. Elle est meilleure dans le Calvados et la Manche, pour lequel le calcul s'est exercé par l'exploitation d'un modèle numérique au pas de 20 m, que dans l'Orne (modèle numérique de terrain au pas de 50m).

Malgré toutes ces imprécisions et limites méthodologiques, les tests faits ont permis de constater la très grande précision globale de cette approche.



LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.

QUE FAIRE SI LA CARTOGRAPHIE VOUS SEMBLE PEU COHERENTE PAR RAPPORT A VOS CONNAISSANCES DE TERRAIN ?

Attention, cette cartographie décrit une situation de hautes eaux hivernales. La nappe peut varier de plusieurs mètres entre l'été et l'hiver dans les forages ou les puits et ce n'est pas parce qu'il pleut abondamment un été que les nappes réagissent. C'est rarement le cas.

Par ailleurs, de nombreux forages vont capter l'eau dans une nappe d'eau profonde, davantage exempte de pollutions. Le fait que vous ayez une nappe d'eau très profonde dans un forage n'exclut pas qu'il puisse y avoir, les hivers les plus pluvieux et temporairement, une nappe qui se mette en charge très proche du sol, voire qui déborde.

Mais il est possible aussi que nous ayons fait localement une erreur d'interprétation ou que la précision topographique des documents à partir desquels nous travaillons soit insuffisante pour retranscrire dans le détail les subtiles variations du terrain. En cas de problème ou si vous avez des informations à nous apporter sur des niveaux d'eau atteint dans des puits n'hésitez pas à nous contacter.