

Sommaire

PREAMBULE	3
Présentation de la commune	3
Situation géographique	3
Accessibilité et desserte routière.....	4
Document d'urbanisme actuel.....	7
1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	8
1.1 Caractéristiques démographiques.....	8
1.1.1 Une augmentation de la population	8
1.1.2 Une croissance soutenue par un très important solde migratoire (Source : INSEE)	10
1.1.3 Une population en voie de vieillissement (Source : INSEE).....	11
1.1.4 Une taille moyenne des ménages en diminution	13
1.1.5 Des revenus peu élevés par ménage	13
1.2 Caractéristiques des logements.....	14
1.2.1 Analyse de l'offre quantitative	14
1.2.2 Analyse de l'offre qualitative	17
1.3 Activités économiques	19
1.3.1 Population active.....	19
1.3.2 Commerces, services et activités artisanales	21
1.3.3 Activité agricole	28
2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	37
2.1 Caractéristiques physiques du site et risques naturels	37
2.1.1 Caractéristiques physiques	37
2.1.2 Risques naturels et technologiques	44
2.2 Les éléments patrimoniaux.....	48
2.2.1 Le patrimoine naturel	48
2.2.2 Le patrimoine bâti	55
2.3 Analyse paysagère.....	56
2.3.1 Introduction	56
2.3.2 Les entités paysagères	56
2.4 Prise en compte de la Trame Verte et Bleue	59
2.4.1 Contexte réglementaire.....	59
2.4.2 Identification des continuités écologiques potentielles	60
3 AMENAGEMENT DE L'ESPACE	68
3.1 Organisation et fonctionnement.....	68
3.1.1 Organisation et évolution des espaces bâtis	68
3.1.2 Les dents creuses	73
3.1.3 Les Entrées de bourg.....	77
3.1.4 Les déplacements	78
3.2 Equipements et services	80
3.2.1 Equipements publics et privés	80
3.2.2 Loisirs et vie socio-culturelle	83
3.2.3 Eau potable et assainissement.....	83
4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	87
4.1 Bilan du POS initial	87
4.2 Principaux enseignement de l'analyse du territoire.....	88
4.3 Explication des choix retenus pour établir le PADD	89
4.4 Justification du projet au regard de certaines notions du développement durable.....	98
4.4.1 Les transports : vers une diminution de la voiture individuelle	98
4.4.2 La réduction de la consommation énergétique.....	98

4.4.3	L'air : vers une amélioration de sa qualité	99
4.4.4	Communications électroniques.....	99
4.5	Choix retenus pour la délimitation des zones	100
4.5.1	Les zones urbaines (U)	100
4.5.2	Les zones à urbaniser (AU)	104
4.5.3	Les zones agricoles (A)	106
4.5.4	Les zones naturelles (N)	108
4.5.5	La zone inondable.....	109
4.5.6	Les Emplacements Réservés	109
4.5.7	Les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).....	110
4.5.8	Les Espaces Boisés Classés (article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)	111
4.5.9	Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS (au plan de zonage) ...	112
4.6	Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation des sols (règlement écrit)...	118
4.6.1	Dispositions générales.....	118
4.6.2	Règles applicables à chaque zone	125
4.7	Choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation	135
4.8	Compatibilité des règles du PLU avec les prescriptions supra-communales.....	137
5	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	144
5.1	Incidences et mesures sur le milieu naturel	144
5.2	Incidences et mesures sur la ressource en eau	144
5.3	Incidences et mesures sur le milieu agricole.....	146
5.4	Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine.....	146
5.5	Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie.....	147
6	INDICATEURS PERMETTANT L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN ..	148
7	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	150
7.1	Préambule	150
7.2	Présentation du projet	151
7.3	Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000	154
7.4	Analyse des effets.....	156
7.5	Mesures prises pour supprimer ou compenser les effets dommageables.....	161

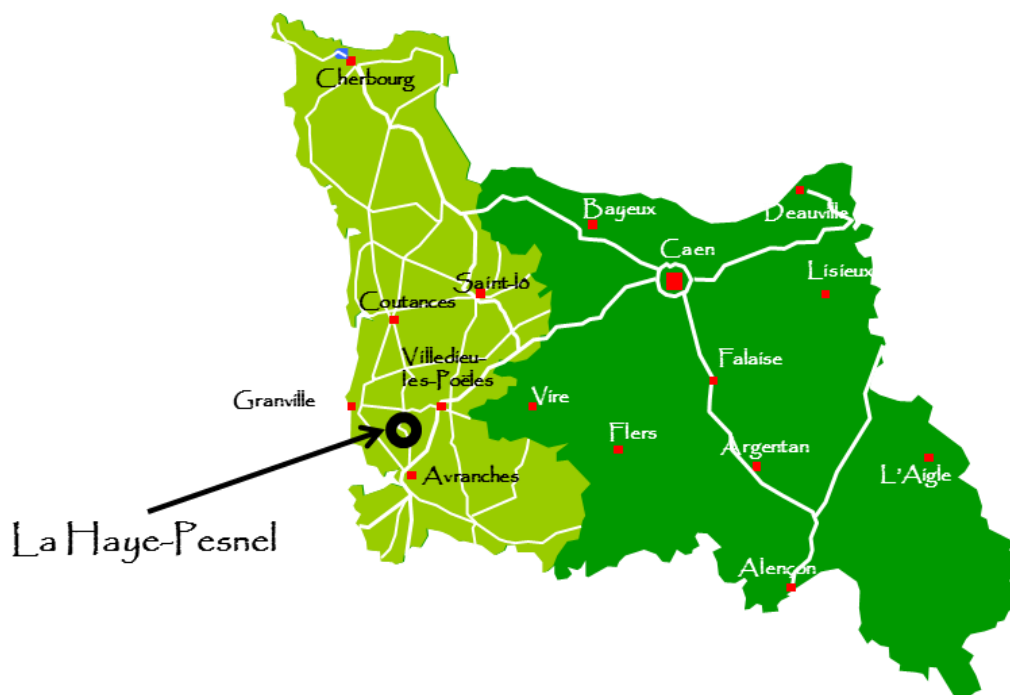
PREAMBULE

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

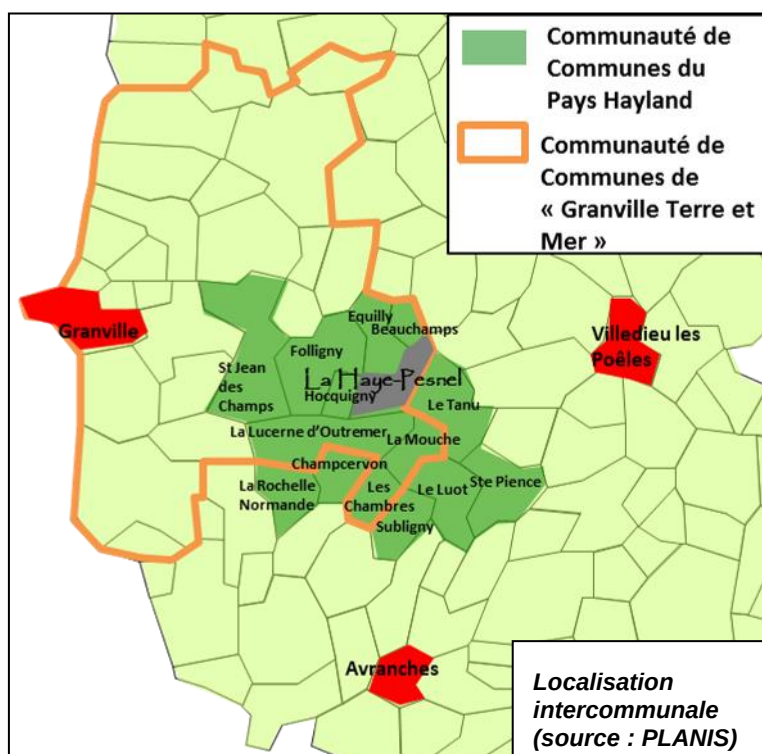
La Haye-Pesnel est une commune d'une superficie de 629 ha pour 1362 habitants en 2011 (donnée INSEE) (soit une densité moyenne de 215,3 habitants/Km²). Elle est située au sud du département de la Manche au carrefour de trois agglomérations : Granville, Avranches et Villedieu-Les-Poêles.

Localisation de la commune (source : Conseil régional de Basse-Normandie)



La Haye-Pesnel est délimitée au Nord par Equilly et Beauchamps, à l'Est par Le Tanu, à l'Ouest par Hocquigny et au Sud par la Lucerne-d'Outremer. La commune est le Chef-lieu de canton de la Haye-Pesnel. Jusqu'au 31 décembre 2013, La Haye Pesnel faisait partie de la Communauté de communes du Pays Hayland (15 communes), mais depuis le 1er janvier 2014, elle est rattachée à la Communauté de Communes de « Granville Terre et Mer ». La Haye Pesnel est également inscrite dans le périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Nota Bene : Lors de l'élaboration de ce PLU, et notamment du diagnostic, le territoire communal a été comparé avec celui de la Communauté de Communes du Pays Hayland, car la nouvelle Communauté de Communes n'était pas encore effective. C'est pourquoi le rapport ne comporte pas d'analyse du territoire communal avec celui de la nouvelle Communauté de Communes « Granville Terre et Mer ».



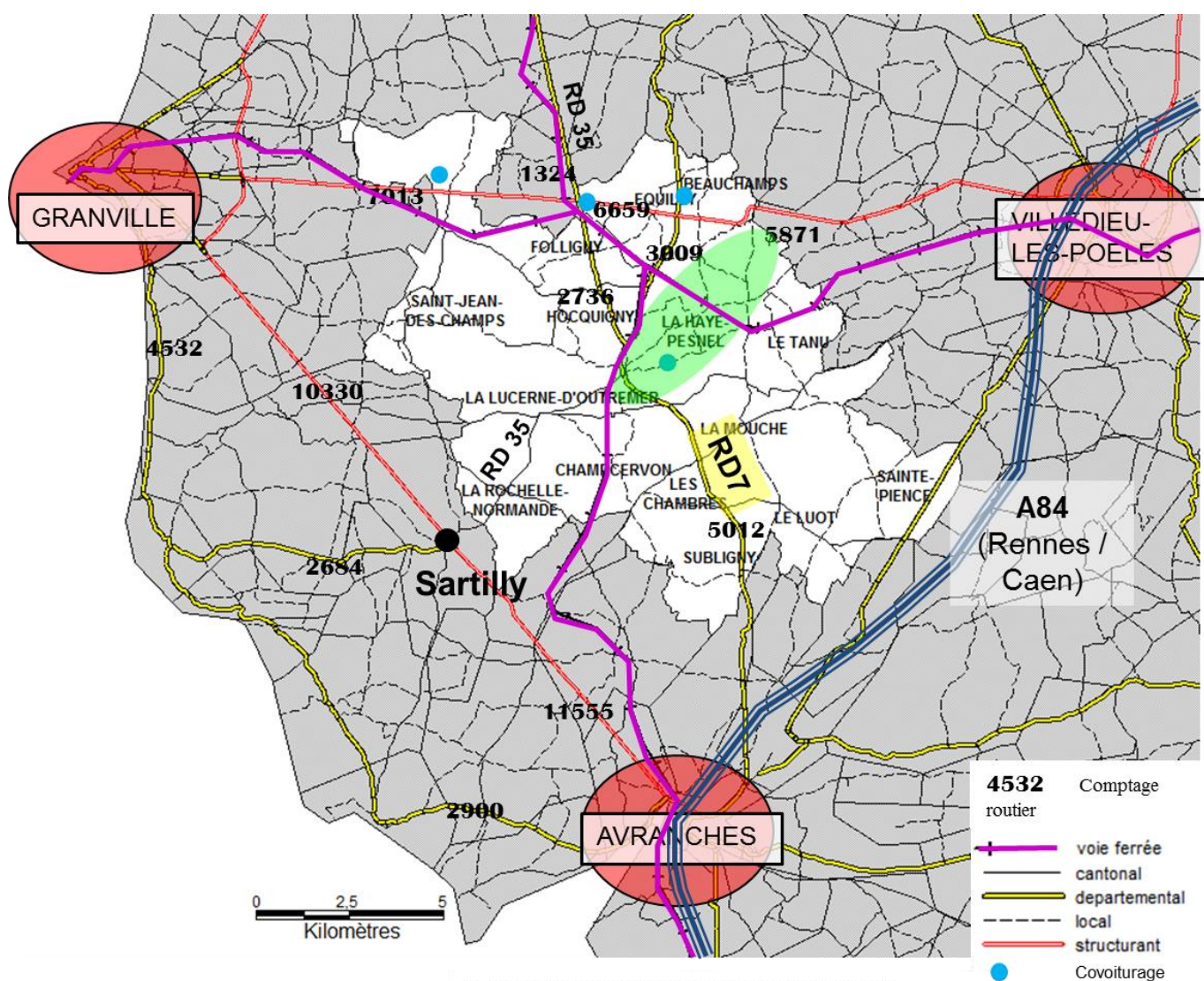
ACCESSIBILITE ET DESSERTE ROUTIERE

L'accessibilité routière

Le bourg de la Haye-Pesnel se trouve au croisement de la RD7 et de la RD35 (Sartilly-Cérences). La commune est également proche de grands axes routiers comme l'A84 qui relie Caen à Rennes et de la D924 qui relie Granville à Villedieu-Les-Poêles.

La RD7 supporte un trafic relativement important avec plus de 5000 véhicules par jour dans la partie Sud au croisement avec la RD35, dont environ 10% de poids lourds.

Les voies de communication



Source: Planis 2010, d'après les données du CG50, et DDTM.

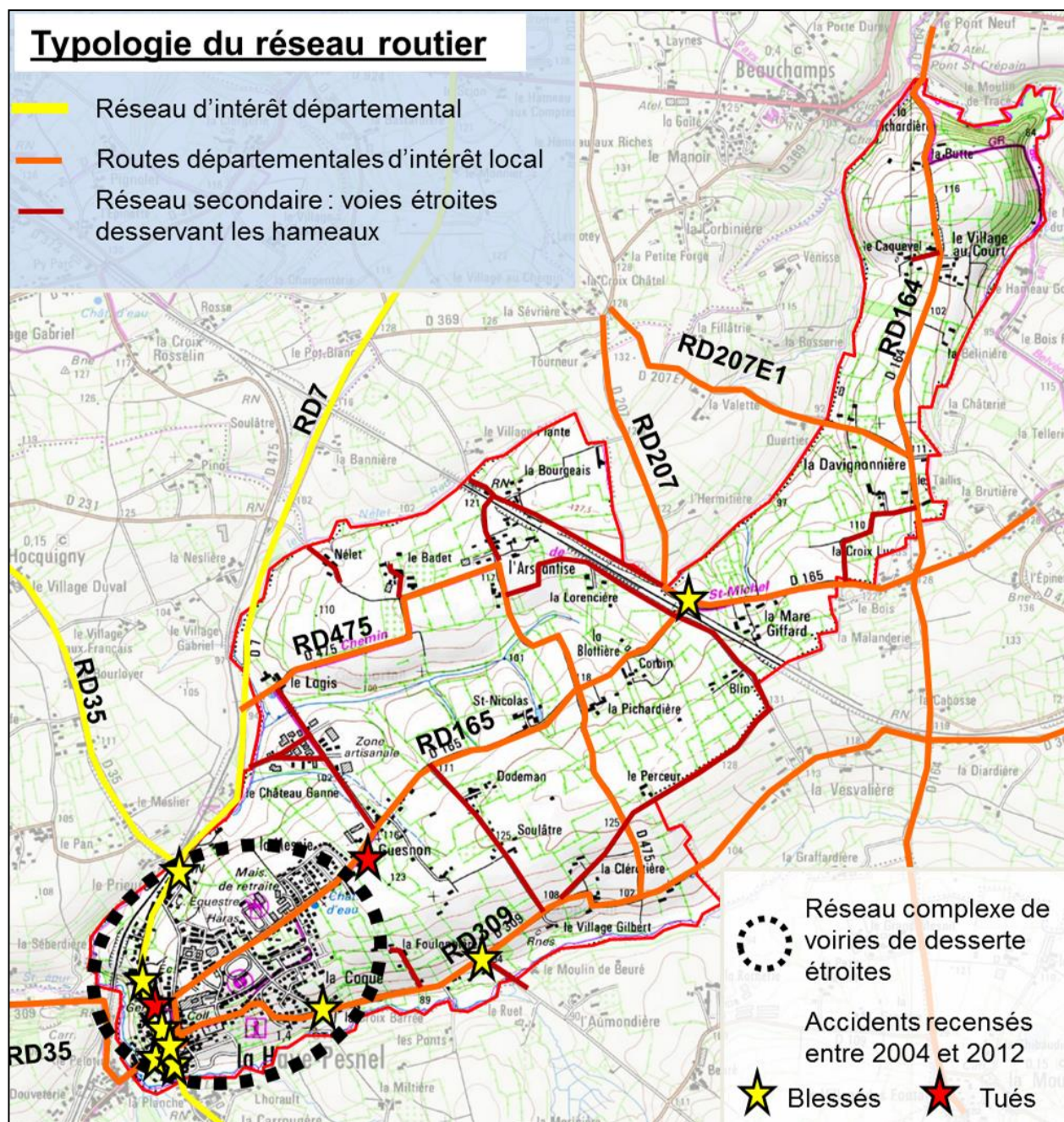
La desserte routière du territoire communal

Le territoire est relativement bien desservi. Les routes départementales parcourent l'ensemble du territoire et les hameaux sont desservis par des axes plus étroits et sinueux. Le centre bourg, situé à l'Ouest du territoire est directement desservi par la RD7 et le trafic y est important.

Sous certains aspects la voirie peut être accidentogène :

- les carrefours ont parfois une visibilité réduite,
- les voiries larges des entrées de bourgs invitent peu à réduire la vitesse,
- les voies ne sont pas aménagées pour les cyclistes.

Par ailleurs, dans le centre-bourg, où on compte le plus grand nombre d'accidents, la voirie principale peut être encombrée par la circulation, ne laissant que peu de place aux cycles et piétons.



Source : IGN, DDTM 50, Réalisation : PLANIS

Les transports collectifs et alternatifs

L'accessibilité ferroviaire

Deux lignes ferroviaires traversent la commune (servitude T1) :

- la ligne Granville /Argentan à l'Est pour laquelle une modernisation concernant l'électrification est prévue,
- la ligne Lison / Lamballe en bordure Ouest.

La gare la plus proche se trouve à Folligny.

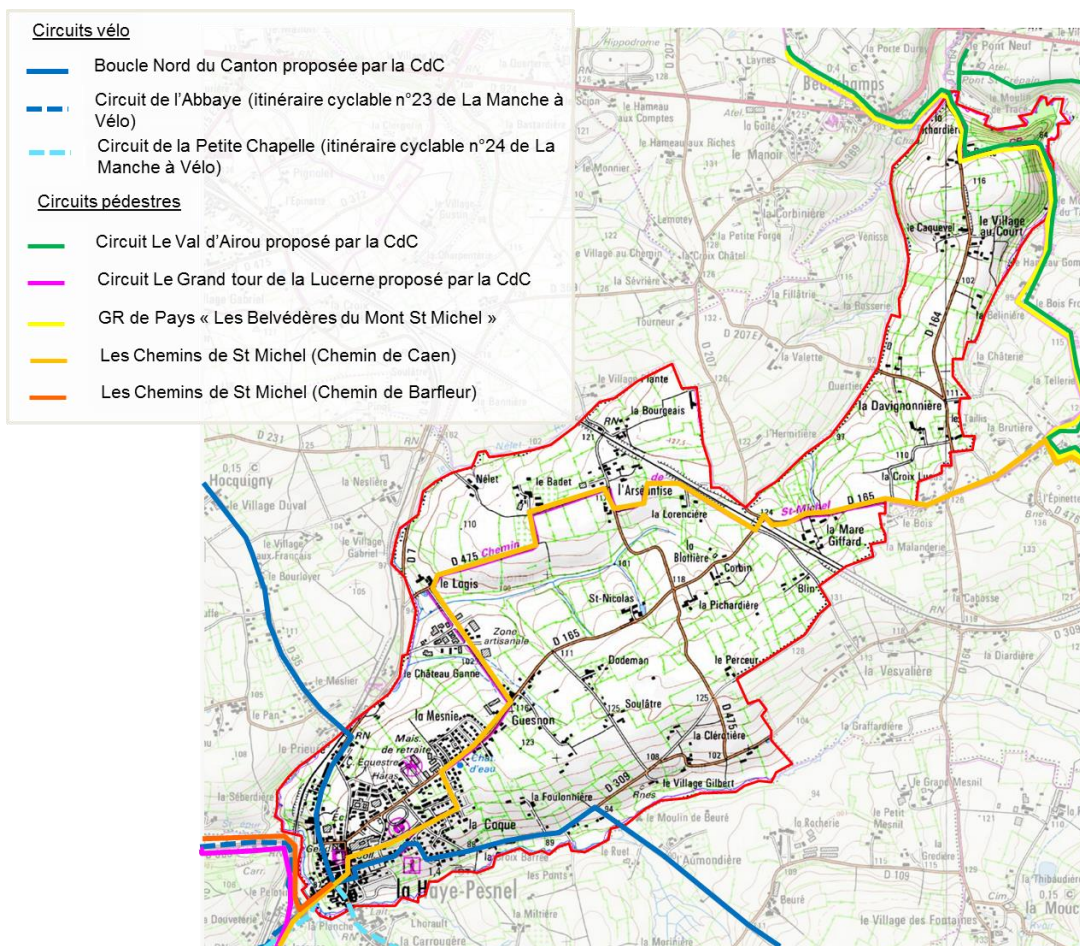
L'accessibilité par bus

Sur le territoire, on note l'absence de ligne régulière de bus Manéo express. La station la plus proche se trouve à Sainte-Pience (ligne 114). Cependant, le service Proximité Manéo, service de transport à la demande a été mis en place à l'échelle intercommunale et dessert également Sartilly, Granville et Avranches.

Les transports scolaires sont gérés par le Conseil Général (Manéo service scolaire).

La randonnée

La Haye-Pesnel se trouve au carrefour de nombreux circuits de vélo (Circuit de l'Abbaye, circuit de la petite Chapelle, boucle Nord du canton) et pédestre (Le Val d'Airou, Le Grand Tour de la Lucerne, GR « les Belvédères du Mont-Saint-Michel... ») et constitue également une étape pour les Chemins de Saint-Michel. Cependant, le territoire communal est peu doté en chemins de randonnée (pas de boucle autour du bourg, pas d'itinéraire équestre).



Les circuits pédestre et vélo sur La Haye-Pesnel

Source : carte
IGN,
Réalisation :
PLANIS

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL

La commune de la Haye-Pesnel a bénéficié dès 2001 de l'application d'un Plan d'Occupation des Sols. Le POS fut approuvé le 26 janvier 2001.

Suite à cette approbation, le POS a fait l'objet de plusieurs modifications :

- modification n°1, décembre 2001.
- modification n°2, mars 2005.
- modification n°3, mai 2006.

Compte-tenu de l'ancienneté de ce document, les élus ont souhaité révisé leur document d'urbanisme, et donc disposer d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les principaux objectifs recherchés sont :

- Favoriser le renouvellement urbain
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Définir clairement l'affectation des sols
- Organiser l'espace communal
- Permettre un développement harmonieux de la commune

Principaux éléments à retenir

- Une commune dans une position stratégique (entre les pôles de Granville, Avranches et Villedieu-Les-Poêles).
- Un bourg bien desservi sur le plan routier mais à l'écart des axes majeurs.
- Un réseau de desserte étroit et sinueux notamment dans les hameaux.
- Un bourg accordant une large place aux véhicules mais peu aux modes de déplacements doux.
- Des transports en commun peu utilisés.

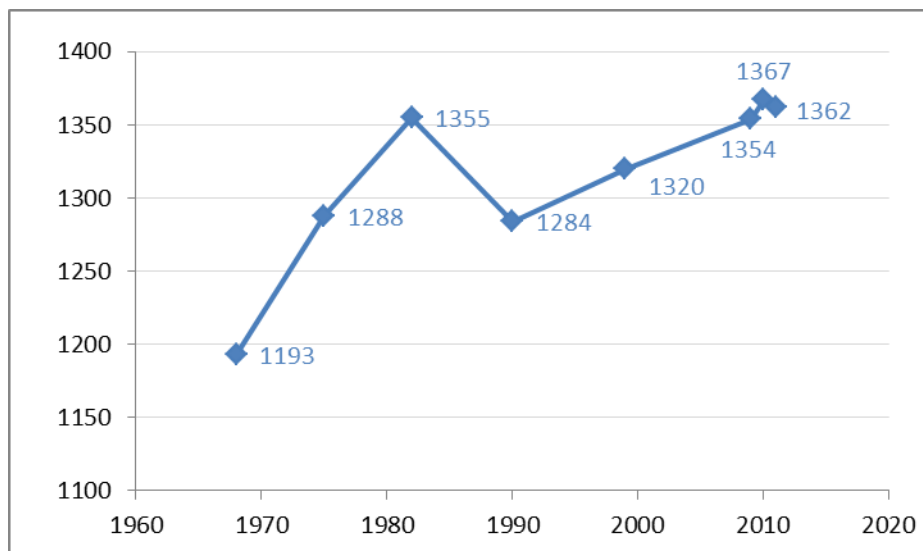
1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.1 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

1.1.1 UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION

Evolution de la population haylande entre 1968 et 2008

(Source : INSEE, recensements de la population pour 1968 à 2009, et populations légales pour 2010 et 2011)

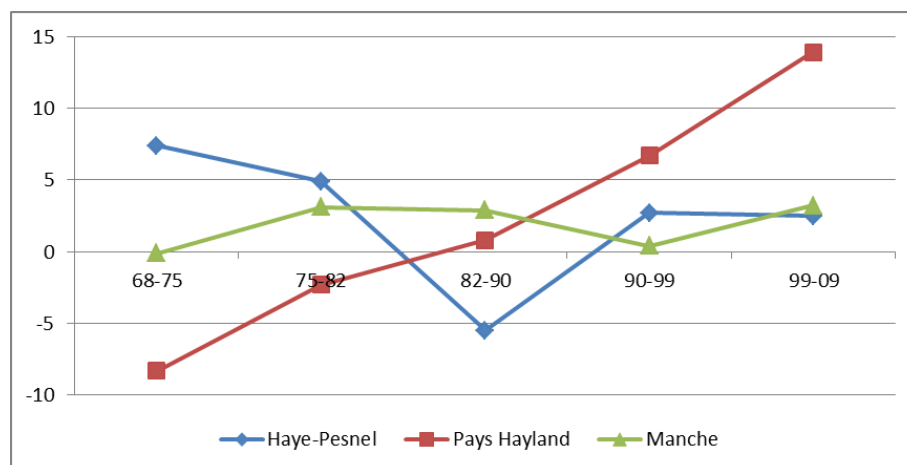


Selon les données de l'INSEE, La Haye Pesnel comptait 1362 habitants en 2011.

L'analyse de l'évolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2011, démontre que la commune a subi deux vagues successives d'augmentation du nombre d'habitants. L'une entre 1968 et 1982 et l'autre entre 1990 et 2010, périodes pendant lesquelles la population a augmenté respectivement de 11,9% et 5,4%. Le point de rupture (-5,5% d'habitants) se trouvant entre 1982 et 1990.

Taux d'évolution des populations au Pays Hayland en %

(Source : INSEE)



Si on compare l'évolution de la population de La Haye-Pesnel avec celle de la Communauté de communes du Pays Hayland, on remarque qu'à la fin des années 1980, la Haye-Pesnel perd de la population au profit des autres communes du Pays Hayland (notamment St Jean des Champs, La Lucerne d'Outremer et Champcervon), comme en

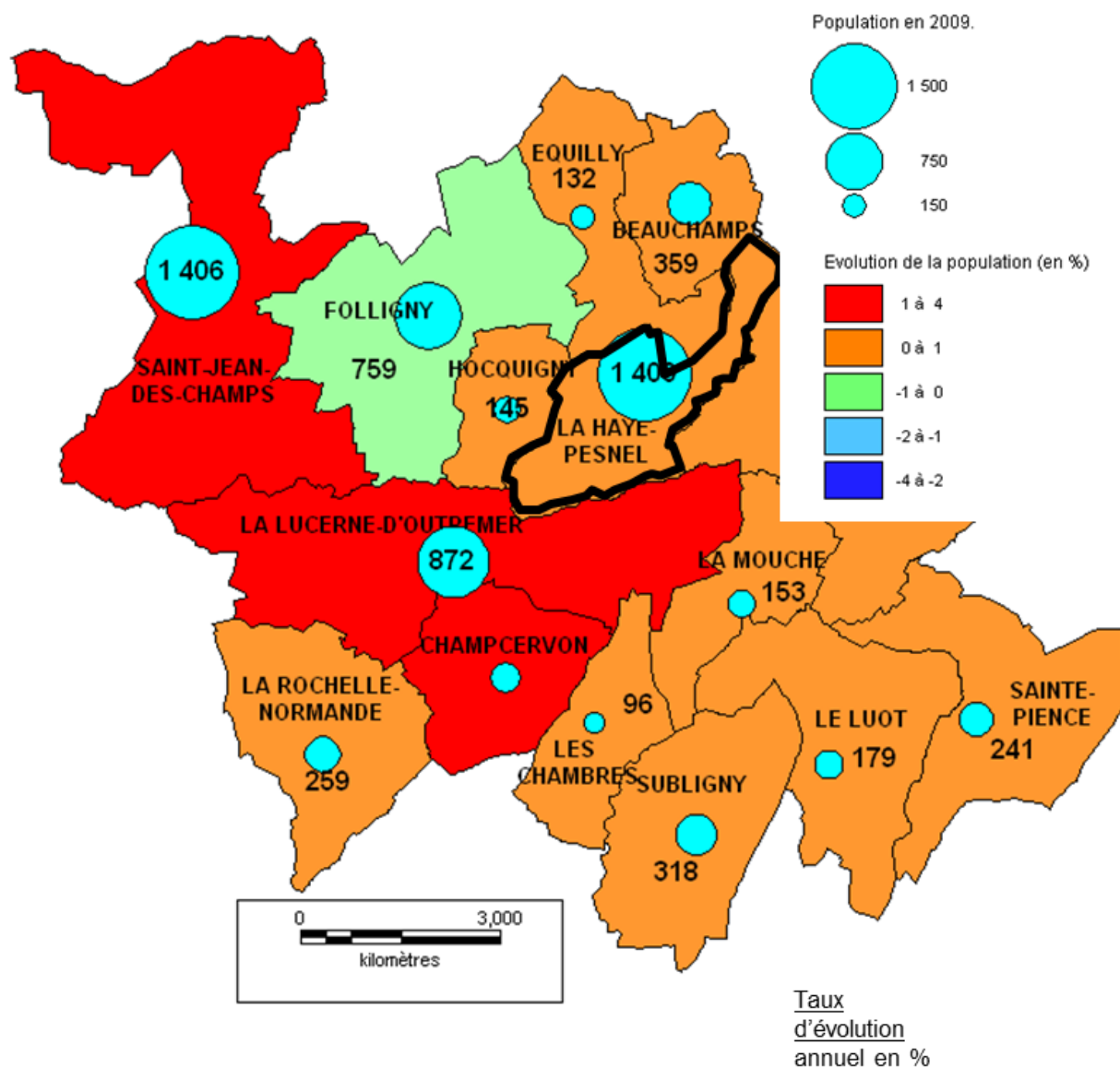
témoigne l'augmentation constante et en progression ces dernières années (Evolution de la population : 1990-1999 : + 6,7% ; 1999-2009 : + 13,9%) de la population de la Communauté de communes.

La Haye-Pesnel est actuellement bien en dessous des moyennes de progression de la Communauté de communes du Pays Hayland alors que cette commune en est, traditionnellement, le pôle principal. Néanmoins, sa progression est en 2009 proche de celle du département (+3,1 %).

A partir de 1990, l'évolution de la population de La Haye Pesnel repart à la hausse, mais cette augmentation reste constante avec un taux de +2,5%. En moyenne 4 à 5 habitants s'installent à la Haye-Pesnel chaque

année depuis 1990. A noter que la population de 2010 qui s'élève à 1367 habitants n'a jamais été aussi élevée en 42 ans.

Taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2009 pour la Communauté de communes du Pays Hayland

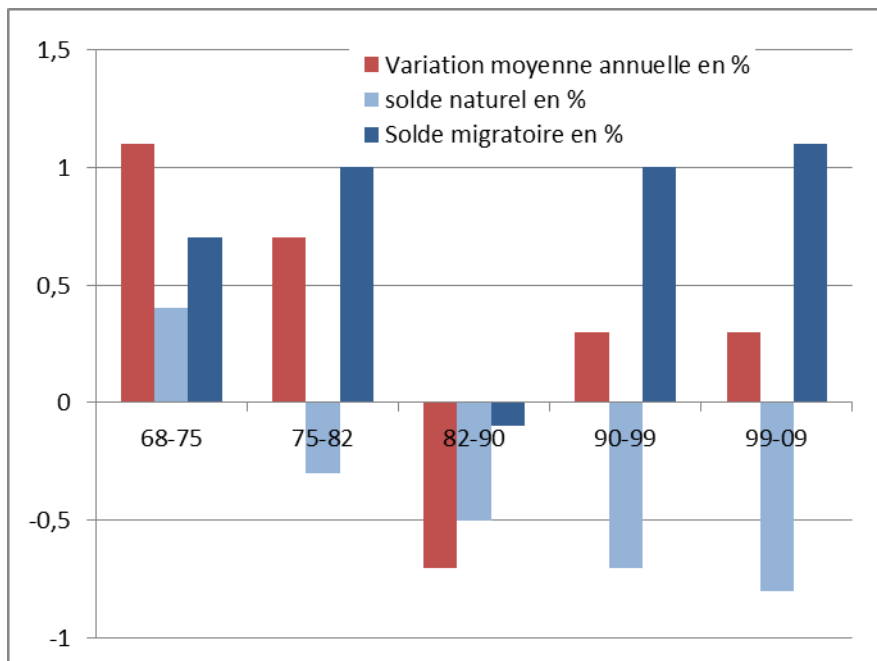


Une hausse de la population est observée au niveau de l'intercommunalité du Pays Hayland. Seul Folligny perd des habitants. Cependant, on peut remarquer que La Haye-Pesnel n'est pas la commune la plus attractive du canton.

A noter qu'il n'a pas été possible de détailler l'évolution du nombre d'habitants par catégories socioprofessionnelles, ces données n'étant pas disponibles.

1.1.2 UNE CROISSANCE SOUTENUE PAR UN TRES IMPORTANT SOLDE MIGRATOIRE (SOURCE : INSEE)

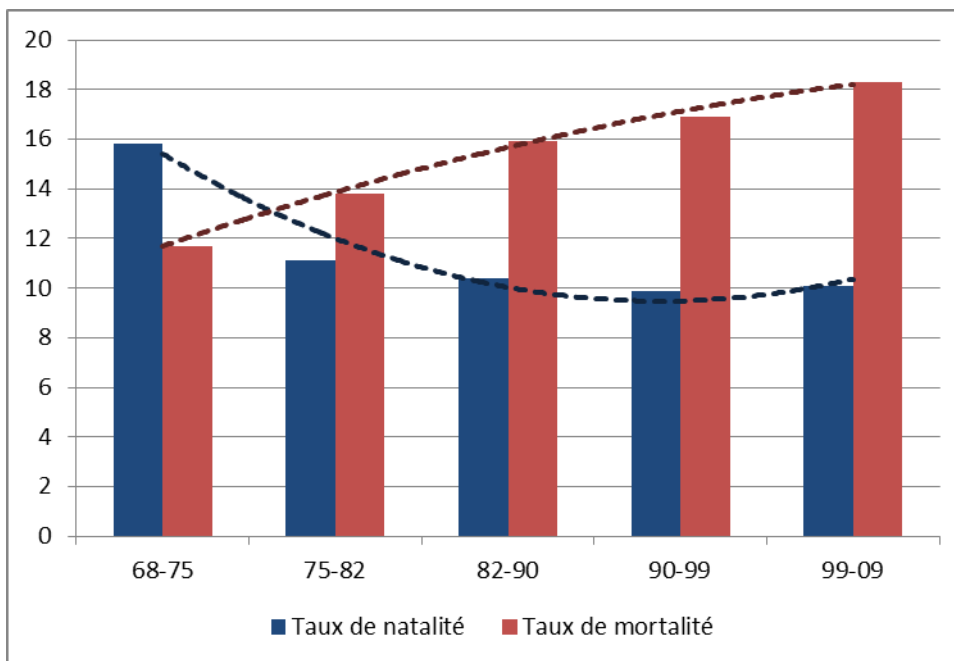
Variation de la population de La Haye-Pesnel en fonction des soldes naturels et migratoires



L'analyse conjointe des soldes naturels et migratoires montre quelle a été l'importance de chaque facteur dans la croissance démographique de la Haye-Pesnel depuis 1968.

Le solde migratoire - l'excédent des départs sur les installations dans la commune - est resté positif depuis 1968 excepté entre 1982-1990, période où le nombre d'habitant avait diminué. Il s'agit du plus important vecteur de la croissance démographique communale.

Taux de natalité et de mortalité de La Haye-Pesnel



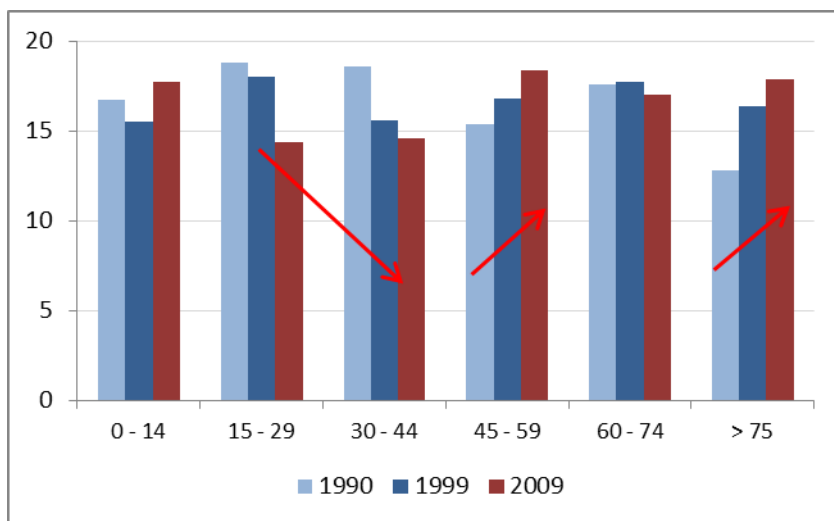
Depuis 1975, le solde naturel est négatif et va en diminuant, ce qui témoigne d'un vieillissement de la population communale. Le taux de natalité est toujours inférieur à celui de la mortalité et va en diminuant au fil des années, tandis que le taux de mortalité suit la tendance inverse. A l'échelle de la communauté de communes, on note que depuis les années 1990 le taux de natalité est supérieur au taux de

mortalité, la Haye-Pesnel n'est donc pas représentative de ce territoire.

La variation annuelle positive de ces dernières années (1990 à 2009) est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants attirés par la production de logements neufs jointe à un foncier peu onéreux et à la position stratégique de la commune vis-à-vis des pôles alentours (Granville, Avranches et Villedieu-les-Poêles).

1.1.3 UNE POPULATION EN VOIE DE VIEILLISSEMENT (SOURCE : INSEE)

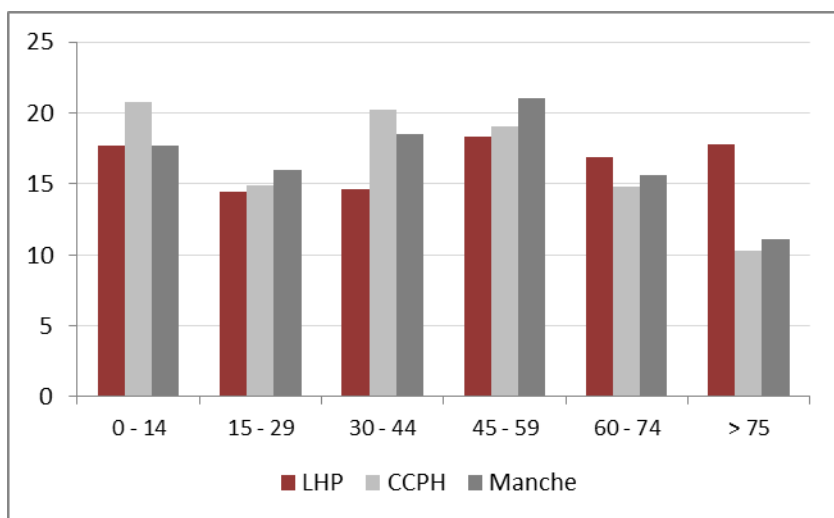
Evolution de la population de La Haye-Pesnel par âge



En 2009, la commune comptait 1354 habitants. Les classes les plus nombreuses étaient les 45-59 ans (18,4%) et les plus de 75 ans (17,9%) ce qui témoigne du vieillissement de la population et de l'arrivée de jeunes retraités sur la commune.

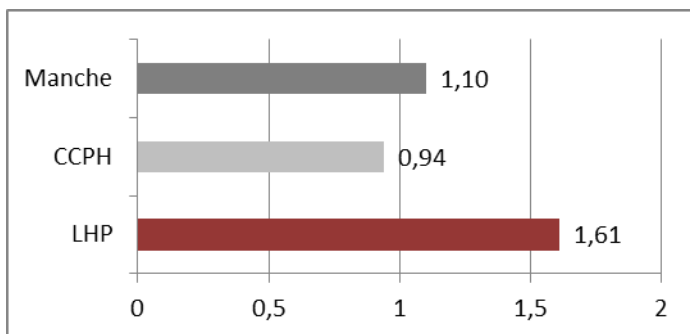
Néanmoins, on observe que la tranche des 0-14 ans augmente entre 1999 et 2009, reflétant l'installation de jeunes ménages sur la commune.

Comparaison de la composition de la population par âge en 2009



Comparée à la population de la Communauté de communes du Pays Hayland et à celle du département, on peut voir que le taux de personnes âgées est nettement supérieur à la Haye-Pesnel (34,7% de plus de 60 ans à la Haye-Pesnel en 2009 contre 25,1% pour le Pays Hayland et 26,7% pour la Manche).

Comparatif de l'indice de vieillissement en 2009



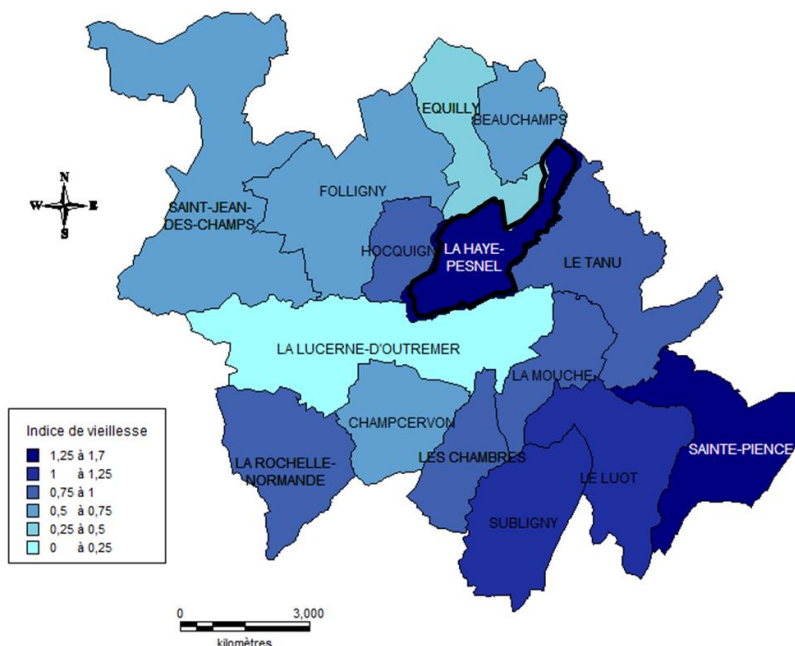
La part des habitants âgés de plus de 75 ans est en nette augmentation. En 1990, il s'agissait de la tranche d'âge la moins importante (12,8%), alors qu'en 2009, les personnes les plus âgées sont les plus représentées à La Haye-Pesnel (17,9%) après les 45-59 ans. Cette singularité n'est pas représentative du secteur puisqu'on voit que la proportion des plus de 75 ans est particulièrement importante par rapport aux territoires de comparaison.

L'indice de vieillissement de la Haye-Pesnel est particulièrement élevé avec 1,61 ce qui démontre une population vieillissante avec 161 personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. A

titre de comparaison, l'indice de vieillissement de la population de la Communauté de communes s'élève en 2009 à 0,94, ce qui témoigne d'un territoire jeune, et celui du département à 1,10.

L'importance de la part de personnes particulièrement âgées sur la commune s'explique par la présence et la proximité de services, un confort nécessaire pour une population vieillissante. Parmi les services en place on compte un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Le vieillissement de la population pour les communes du Pays Hayland en 2007



La Haye-Pesnel se distingue également par la diminution des « forces-vives » (les 15-44 ans). Cette dynamique s'explique par deux facteurs.

En premier lieu, le faible renouvellement du parc de logements, qui ne permet pas d'accueillir une nouvelle population. En effet, les logements locatifs et sociaux sont occupés par des ménages y restant à long terme. Cela réduit les possibilités de rotation des locataires.

En second lieu, on note que la structure du parc (logements vieillissants et peu adaptés) nuit à l'installation de ménages sur la commune. Le turn-over étant faible dans les résidences principales occupées par leur propriétaire, le renouvellement de la population est faible et le vieillissement est en conséquence.

Par ailleurs, la commune, pôle de vie de l'intercommunalité du Pays Hayland, demeure assez attractive pour les personnes les plus âgées et les moins mobiles en raison de la présence de commerces de proximité et de services, mais aussi de la maison de retraite.

On notera également que le foncier est particulièrement attractif sur les autres communes du Pays Hayland et des lotissements sont construits, ce qui facilite l'accession à la propriété des jeunes couples (d'où un indice de vieillissement peu élevé).

Le départ des jeunes de la Haye-Pesnel pour leurs études (l'enseignement sur le territoire s'arrête au collège) est également un facteur de vieillissement de la population communale.

La classe des 0-14 ans reste élevée et représente 17,7% de la population pour la commune mais faible comparée aux chiffres du Pays Hayland (20,8%) et équivalente au département de la Manche (17,7%). On note que cette population jeune tend à varier en fonction des périodes. Entre 1990 et 1999, la proportion a diminué (-1,2 points) tandis qu'entre 1999 et 2009 elle augmente (+2,2 points).

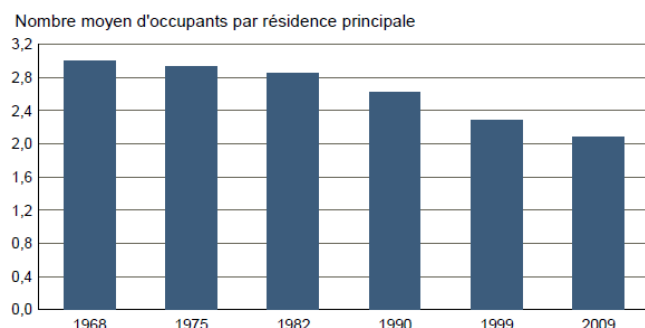
1.1.4 UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN DIMINUTION

Malgré l'augmentation du nombre de foyers, la taille des ménages ne cesse de se réduire. La taille moyenne des ménages de La Haye-Pesnel était de 2,17 en 2008 contre 2,38 en 1999. Le chiffre communal est en diminution depuis 1968 où le nombre moyen de personnes par ménage était de 3,1.

Cette tendance à la baisse, largement suivie au niveau national, est la conséquence du phénomène de desserrement familial et de l'apparition de nouvelles organisations sociales (familles monoparentales, couples recomposés, célibataires...). La présence d'un nombre important de personnes âgées vivant souvent seules favorise également cette évolution au niveau de la commune.

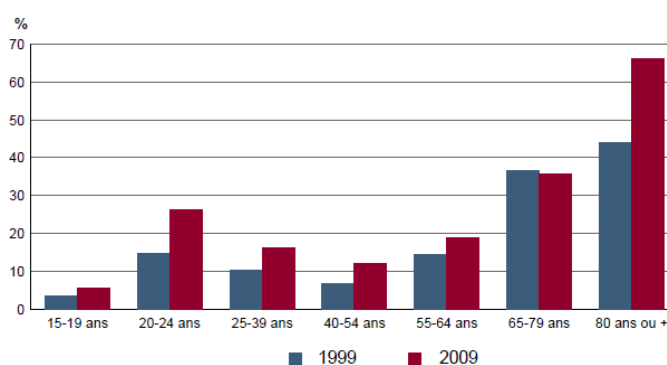
Le desserrement des ménages est sensible. Le nombre de ménages d'une personne est en augmentation pour toutes les tranches d'âges (sauf les 65-79 ans) et plus particulièrement chez les jeunes (20-24 ans) et chez les très âgés (80 ans et plus).

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Personne de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge – population des ménages



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

1.1.5 DES REVENUS PEU ELEVES PAR MENAGE

L'ensemble des foyers fiscaux de la commune a un revenu net déclaré moyen de 17 287 euros en 2009. Seuls 35,4% des foyers fiscaux sont imposables.

On peut parler d'une population peu à moyennement aisée à La Haye Pesnel si on compare les revenus des ménages à ceux de la Communauté de Communes du Pays Hayland et à ceux du département qui sont plus élevés (respectivement 18 683 et 20 568 euros).

Principaux éléments à retenir

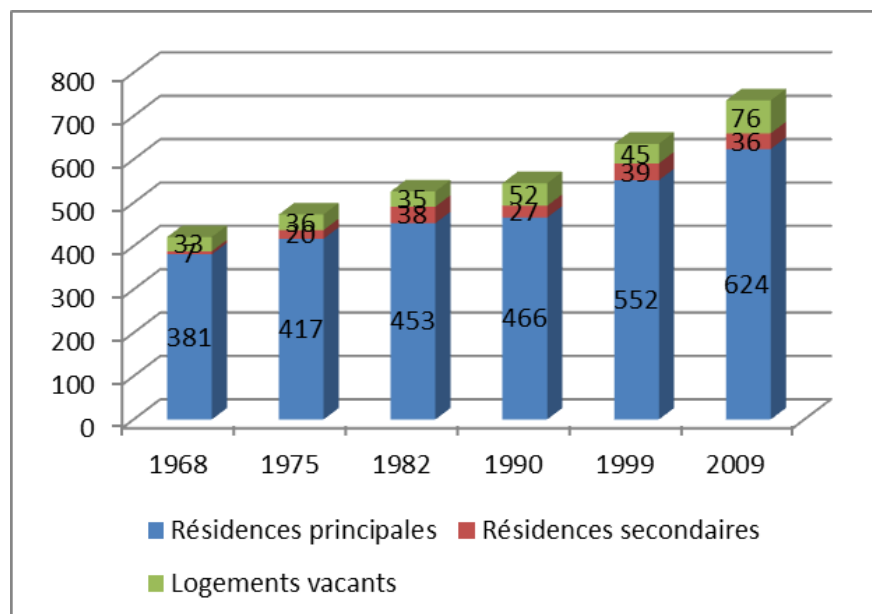
- Une commune qui présente une augmentation démographique moyenne mais constante grâce à l'arrivée de nouvelles populations
- Une taille des ménages qui s'amenuise d'années en années
- Un vieillissement notable de la population malgré l'arrivée de familles avec enfants

1.2 CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

1.2.1 ANALYSE DE L'OFFRE QUANTITATIVE

1.2.1.1 Evolution du parc depuis 1968

Evolution du nombre de logements à La Haye-Pesnel depuis 1968



Source : INSEE

En 2009, La Haye Pesnel comptait 736 logements (recensement INSEE 2009), et atteindrait les 744 en 2010 d'après les estimations de l'INSEE.

Entre 1968 et 2009, le nombre de logements sur La Haye-Pesnel a augmenté de 42% soit 315 logements. La commune est remarquable par une présence plutôt faible de résidences secondaires, comparé à la Communauté de communes du Pays Hayland et au département de la Manche. Cependant, les résidences secondaires, très peu représentées en 1968 (1,7% des logements) ont eu une place plus importante à partir de 1975.

Evolution du nombre de logements à La Haye Pesnel (en %)

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	90,5	88,2	86,1	85,5	86,8	84,8
Résidences secondaires	1,7	4,2	7,2	5,0	6,1	4,9
Logements vacants	7,8	7,6	6,7	9,5	7,1	10,3

Le parc de logement est essentiellement composé de maisons individuelles (82,3% sur l'ensemble du parc en 2009). Cependant, la part de maisons individuelles diminue (-4,2 points entre 1999 et 2009) au profit des appartements. La part des appartements est passée de 7,9% à 16,7% entre 1999 et 2009 (soit la création de 73 appartements sur la commune, comprenant également la division de logements).

En 2009, sur les 736 logements présents sur la commune, 84,8% étaient des résidences principales (soit 624 unités), et 4,9% des résidences secondaires (soit 36 unités). Ces dernières années, on note une tendance à la baisse de la part de ces types de logements dans le parc Hayland parallèlement à une augmentation des logements vacants (7,1% en 1999 à 10,3% en 2009 soit 76 unités en 2009 (77 en 2010)) qui demeure relativement élevée par rapport aux territoires de comparaison (7% des logements pour le Pays Hayland et la Manche).

Le fort taux de vacance signifie que le parc de logement est peu adapté aux besoins des habitants et nouveaux arrivants. Un renouvellement et une réhabilitation du parc s'avère nécessaire pour résorber la

forte vacance, maintenir la demande en logements et la présence d'un nombre d'habitants suffisant sur le territoire.

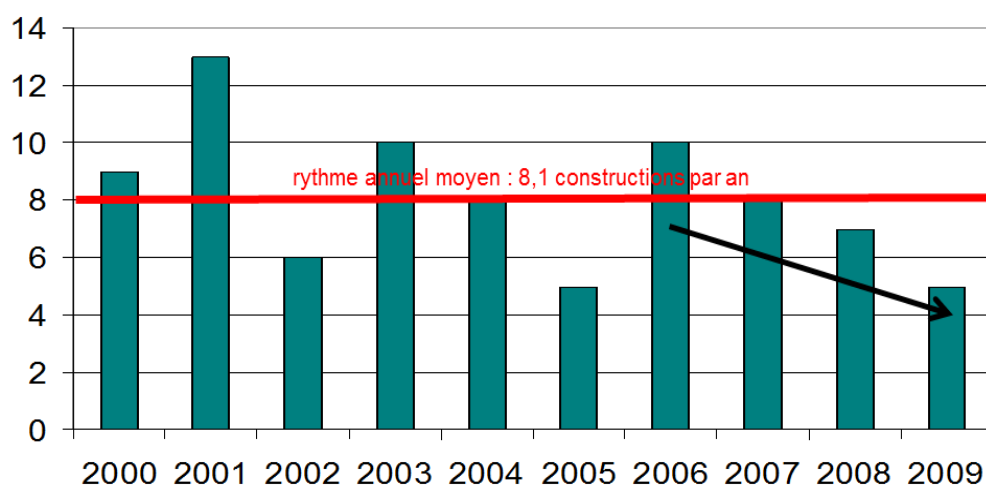
Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée de 1994 à 1996. Celle-ci avait permis de réaliser des travaux sur 15 logements occupés (propriétaires occupants) dont 1 logement était vacant avant travaux, et sur 31 logements locatifs dont 18 vacants. A noter que la commune n'est pas concernée par un Plan Local de l'Habitat (PLH).

La part des appartements a fortement augmenté entre 1999 (7,9%) et 2009 (16,7%) ce qui signifie une augmentation de 8,8 points entre 1999 et 2008. Cette proportion est relativement remarquable comparé à celle du Pays Hayland (5,4%). Cette augmentation peut être due à la division de grands logements.

La croissance du parc de logement de La Haye-Pesnel est très différente de celle de la Communauté de communes ou de la Manche. Entre 1968 et 1982, la croissance de création de logement diminue, pour augmenter entre 1990 et 1999 et rechuter entre 1999 et 2008. Les périodes de croissance du parc de logements se corrélient de manière forte avec les périodes d'accroissement démographique. La production de nouveaux logements, souvent sous forme de lotissements provoque sans délai une hausse de la population.

1.2.1.2 Une production de logements neufs qui s'affaiblit

Nombre de logements commencés sur La Haye-Pesnel Source : SITADEL-DRE

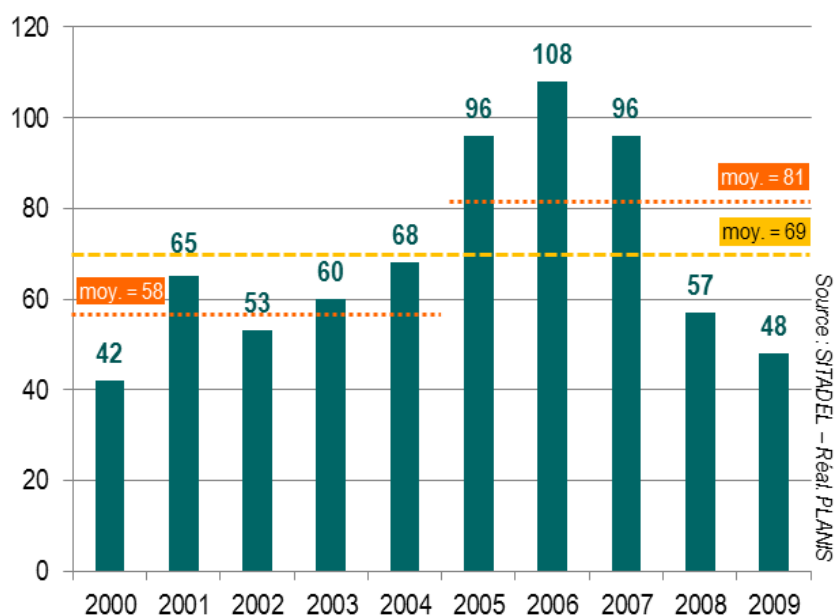


En 10 ans, 81 logements ont été construits sur la commune, soit un rythme annuel moyen légèrement supérieur à 8 constructions. Depuis 2006, on remarque une diminution progressive du nombre de logements commencés par an.

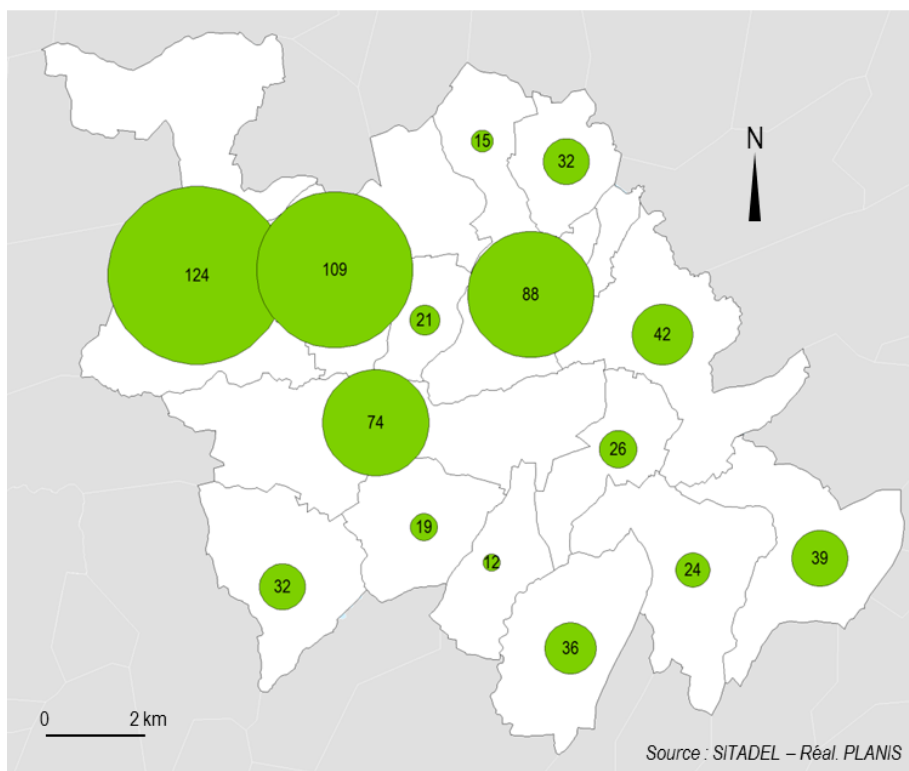
Ces 81 habitations sont pour l'essentiel des maisons individuelles. Ces nouvelles habitations ont souvent le même profil : des maisons de 4 pièces minimum localisées en milieu de parcelles qui font 600 à 700 m². Ces logements sont bien souvent destinés à une population familiale et de jeunes retraités.

Malgré ce rythme de construction de 8 nouvelles habitations par an, celui-ci se répercute faiblement sur l'évolution de la population qui montre seulement une augmentation moyenne de 4 à 5 personnes par an.

Nombre de logements réalisés sur la Communauté de Communes entre 2000 et 2009



Nombre de logements réalisés sur la Communauté de communes du Pays Hayland entre 2000 et 2009

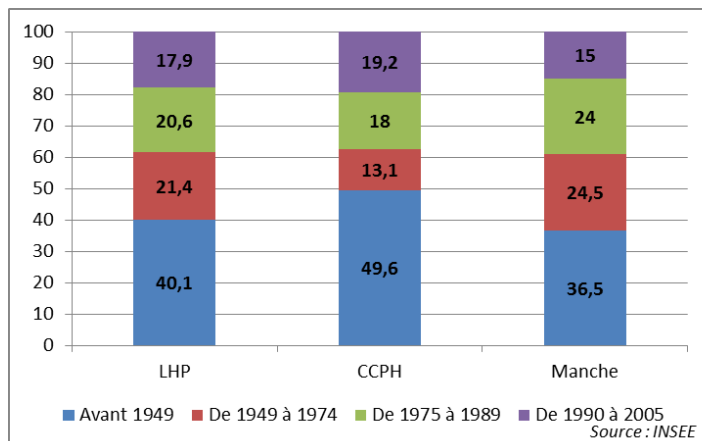


Néanmoins, on peut noter que l'activité à la construction s'est également réduite au niveau de la Communauté de communes ces dernières années. La Haye-Pesnel demeure dans le secteur où l'activité à la construction est relativement conséquente, bien que les communes en périphérie de Granville (Saint-Jean-Des-Champs, Folligny, La Lucerne-d'Outremer) tendent à développer davantage leurs parcs de logements.

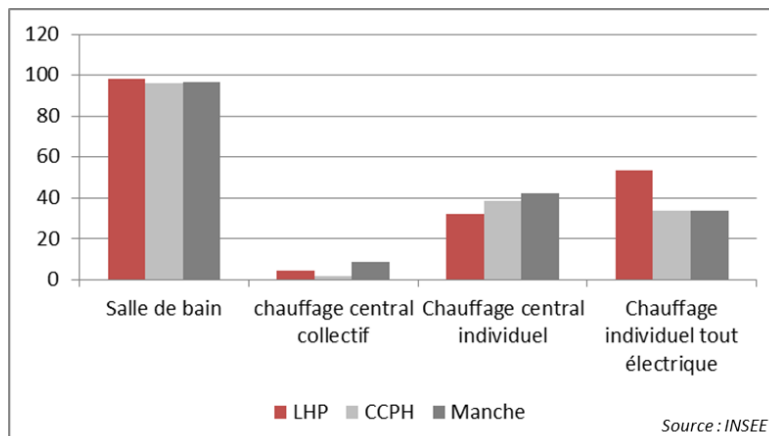
1.2.2 ANALYSE DE L'OFFRE QUALITATIVE

1.2.2.1 Un parc de logements à la fois ancien et récent

Périodes de construction des logements en %



Confort des résidences principales

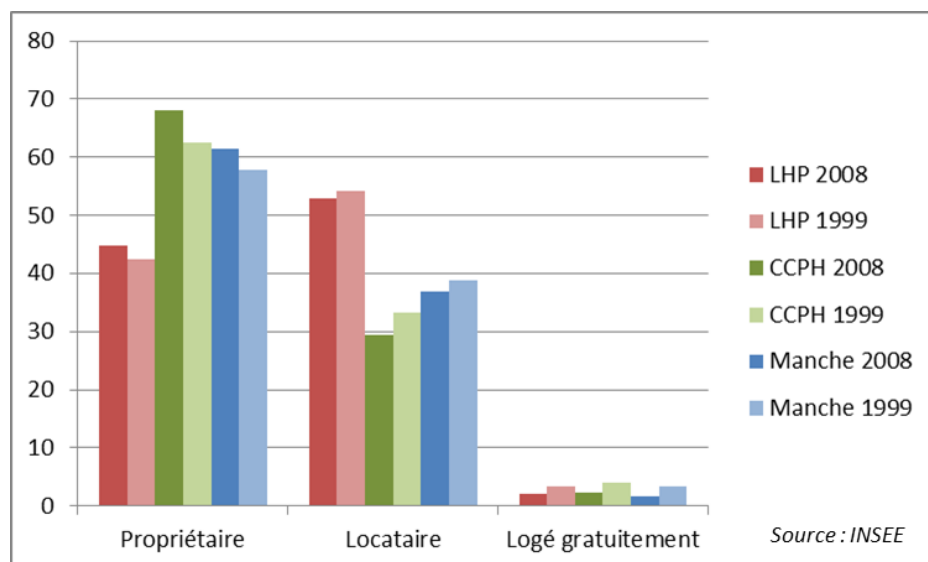


A La Haye-Pesnel, plus de 40% des résidences principales ont été construites avant 1950, contre 49,6% pour le Pays Hayland et 36,6% pour la Manche. Cela signifie que le parc de logement est relativement ancien par rapport à celui du département mais plus récent que celui de la Communauté de communes. Après 1950, on constate que les dates d'achèvement des logements sont régulièrement réparties dans le temps.

Sur la commune, bon nombre de logements sont vacants ou sous-utilisés, dont beaucoup d'entre eux sont vétustes. Dans certains cas, notamment pour celui des logements attenants aux commerces (à l'étage), la difficulté de location est liée à un accès difficile (la liaison commerce / logement n'est pas indépendante). Ainsi, ces logements sont peu ou mal entretenus.

1.2.2.2 Une part importante de logements locatifs

Part des propriétaires et locataires à La Haye-Pesnel en %



Le locatif est le mode dominant d'occupation des logements à La Haye-Pesnel. 52,9% sont habitées par des locataires. Il s'agit d'une situation particulièrement atypique dans un contexte local d'accession à la propriété. Néanmoins, entre 1999 et 2008, on observe une tendance à l'augmentation du nombre de propriétaires au détriment de la location.

Le parc HLM est de plus en plus conséquent. En 2007, il représentait 17,5% des logements des résidences principales contre 5,2% pour le canton et 15,9% pour la Manche. Au sein du parc HLM on distingue une majorité de logements F3 disponibles tandis que la demande la plus importante est celle de F4. Les $\frac{3}{4}$ des locataires ont plus de 10 ans d'ancienneté. Le turn-over du locatif est peu important.

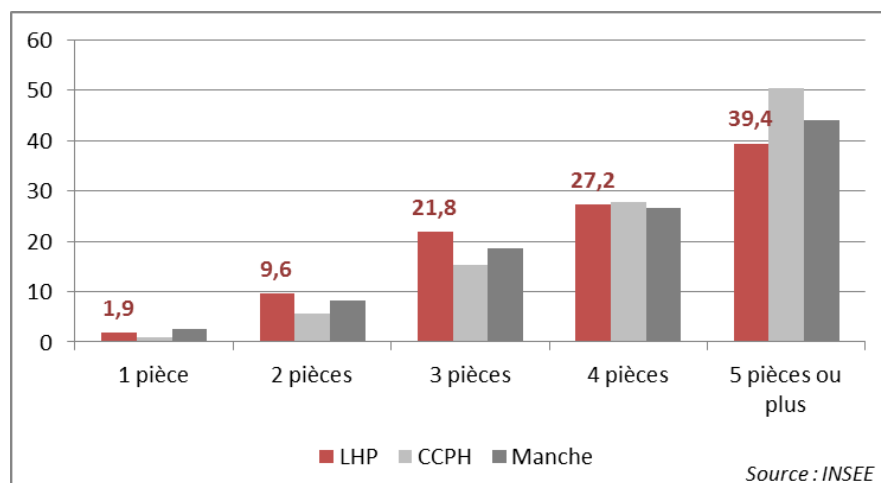
Selon les données communales, le parc locatif se compose de 365 logements en 2010 :

- 124 logements HLM
- 4 logements FJT
- 25 logements communaux
- 237 locatifs privés

En prenant en compte les logements HLM, les logements FJT et les logements communaux, le taux de logements « sociaux » s'élèverait à environ 24% (pour 630 résidences principales en 2010).

1.2.2.3 Des logements de très grande taille

Taille comparée des résidences principales en 2009



Conformément à la tendance locale, les résidences de la commune sont en majorité des logements de très grandes tailles destinés à l'accueil des familles. Les habitations de 5 pièces ou plus sont les plus représentées sur la commune (39,4%) et on en compte de plus en plus. Entre 1999 et 2008, le taux de ce type de logement est le seul à avoir augmenté (+6,6 points). Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,2 en 2009.

Les unités de très petites tailles sont en effet très peu nombreuses. Néanmoins, la proportion de logements de 2 à 3 pièces est plus forte à La Haye-Pesnel qu'au niveau du Pays-Hayland et de la Manche. Cela s'explique par la plus forte présence de locatif sur le territoire par rapport aux localités de comparaison.

Principaux éléments à retenir

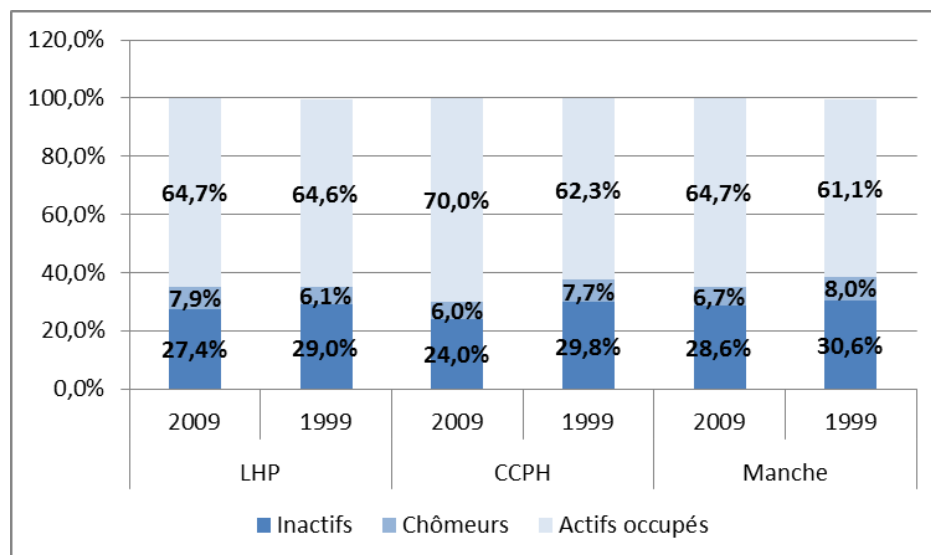
- Un parc immobilier relativement ancien à vocation essentiellement résidentielle
- Une urbanisation récente qui ne bénéficie pas à la commune en termes d'augmentation de population
- De nombreux bâtiments à vendre ou à louer reflétant un taux de vacance élevé
- Une activité à la construction qui s'essouffle ces dernières années
- Un parc locatif important pour un territoire rural, avec une proportion significative de HLM

1.3 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1.3.1 POPULATION ACTIVE

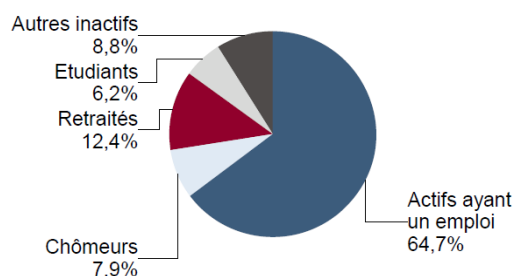
1.3.1.1 Actifs et inactifs (Source : INSEE)

Activité de la population (15-64 ans) de La Haye-Pesnel



En 2009, La Haye-Pesnel compte 523 actifs, ce chiffre ayant peu évolué depuis le recensement de 1999 (521 actifs recensés à l'époque). Le taux de population active est relativement stable ces 9 dernières années et est égal à celui du département (64,7%) en 2009. En revanche, il est nettement plus faible que le taux de la communauté de communes qui s'élève à 70%, pouvant s'expliquer par une évolution de la population plus importante à l'échelle intercommunale.

Répartition de la population de 15-64 ans par type d'activité en 2009



La proportion de chômeurs a connu une hausse significative de près de 2 points, ce qui représente une quinzaine de personnes. Le taux de chômage, s'élève à 7,9% en 2009 sur la commune, contre respectivement 6% et 6,7% pour le Pays Hayland et le département.

Parmi les actifs inoccupés, on relève une forte proportion de retraités (12,4% contre 10,5% pour la communauté de communes) dont le taux a augmenté de 3,4 points entre 1999 et 2009 ce qui témoigne d'un fort vieillissement de la population.

Par ailleurs on compte une faible part d'étudiants (6,2% contre 8,5% pour la Manche), ceux-ci se dirigeant vers d'autres communes pour faire leurs études.

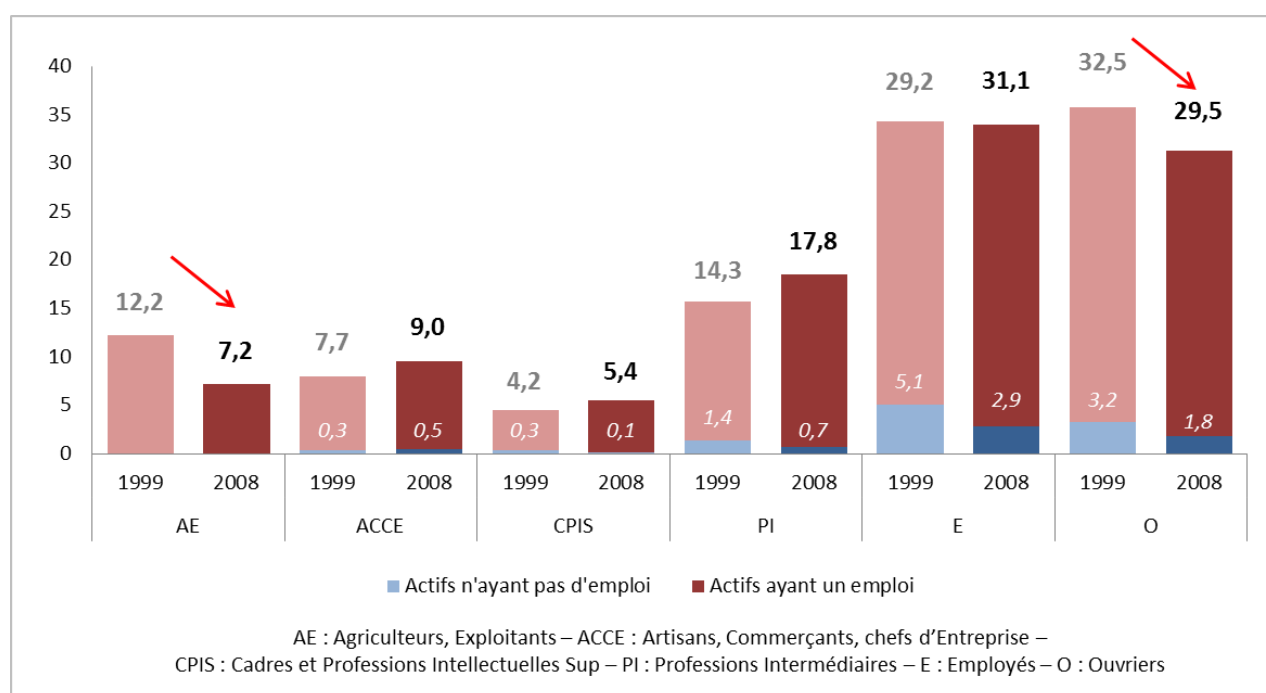
La commune de La Haye Pesnel compte 642 emplois en 2009, dont 191 sont pourvus par des personnes habitants sur la commune même.

A l'échelle de la Communauté de communes, la population active exerce dans diverses catégories socioprofessionnelles (données non disponibles à l'échelle communale). La majorité des actifs (60%) sont employés (31% soit 1022 personnes) et ouvriers (29,5% soit 971 personnes). La part des employés reste stable entre 1999 et 2008. En revanche, celle des ouvriers est en diminution d'1,4 points sur la même période. On notera également que c'est dans ces catégories socioprofessionnelles qu'on trouve le plus de chômage (2,9% et 1,8% de la population totale est sans emploi chez les employés et les ouvriers). Néanmoins, le chômage tend à diminuer depuis 1999, dans toutes les catégories socio-professionnelles, y-compris celles-ci.

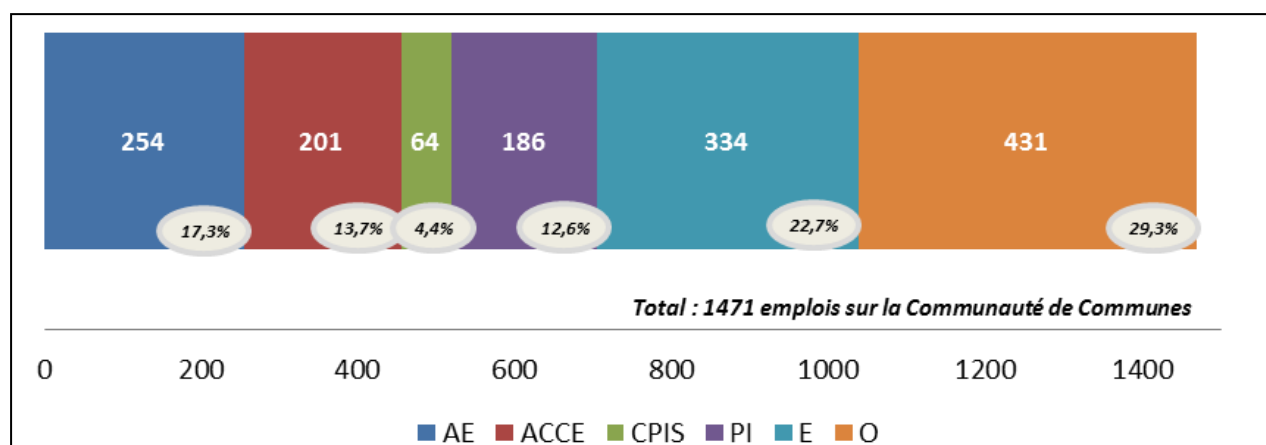
Les catégories des artisans/commerçants/chefs d'entreprise (9% de la population soit 296 personnes), cadres/professions intellectuelles (5,4% soit 178 personnes) et professions intermédiaires (17,8% soit 585 personnes) sont en augmentation.

La proportion des agriculteurs et des exploitants dans la population communale est en baisse (-5 points entre 1999 et 2008). Il s'agit là d'une tendance générale en France, résultats des difficultés économiques de l'activité (notamment dans l'élevage laitier), de la problématique des reprises des exploitations et de la consommation des espaces agricoles.

Répartition de la population active (15-64 ans) de la Communauté de Communes du Pays Hayland par catégories professionnelles en 2007



Emplois par catégories socioprofessionnelle dans la Communauté de Communes du Pays Hayland en 2008



Dans le territoire de la Communauté de Communes du Pays Hayland, on compte en 2008, 1471 emplois, dont plus de la moitié sont occupés par les ouvriers (29,3% soit 431 emplois) et les employés (22,7% soit 334 emplois). On peut donc dire que la population active de la commune est représentative de l'emploi offert par la commune. Et cela, bien que la majorité des habitants ne travaillent pas à La Haye-Pesnel, mais plutôt sur les pôles environnants.

Les catégories socioprofessionnelles les moins représentées sont les Cadres et professions intellectuelles et les professions intermédiaires.

1.3.1.2 Les migrations quotidiennes d'actifs

La part des haylands travaillant sur la commune a perdu 12,7 points entre 1999 et 2009. Elle représente 40,6% en 2009. Ce phénomène traduit une déconcentration de l'emploi, c'est-à-dire que les habitants de La Haye Pesnel travaillent de plus en plus en dehors de la commune. En effet, en 2009, 55,6% des haylands travaillent dans une autre commune manchoise contre 43,3% en 1999. Les migrations travail effectuées montent en moyenne à 20km, avec une tendance à l'augmentation des distances. Les destinations de travail sont assez éparpillées : Granville, Avranches, Villedieu-les-Poêles, Sartilly, La Lucerne d'Outremer... Une des raisons de cette déconcentration est sans doute le fait que les ménages viennent s'installer à La Haye Pesnel car les terrains y sont moins chers, mais en contrepartie les distances domicile-travail s'allongent.

En 2007, 405 actifs extérieurs venaient travailler sur la commune. Ceux-ci ont généralement une origine plus proche : La Lucerne d'Outremer, Granville, Folligny, St Jean des Champs, Avranches, Beauchamps.

1.3.2 COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITES ARTISANALES

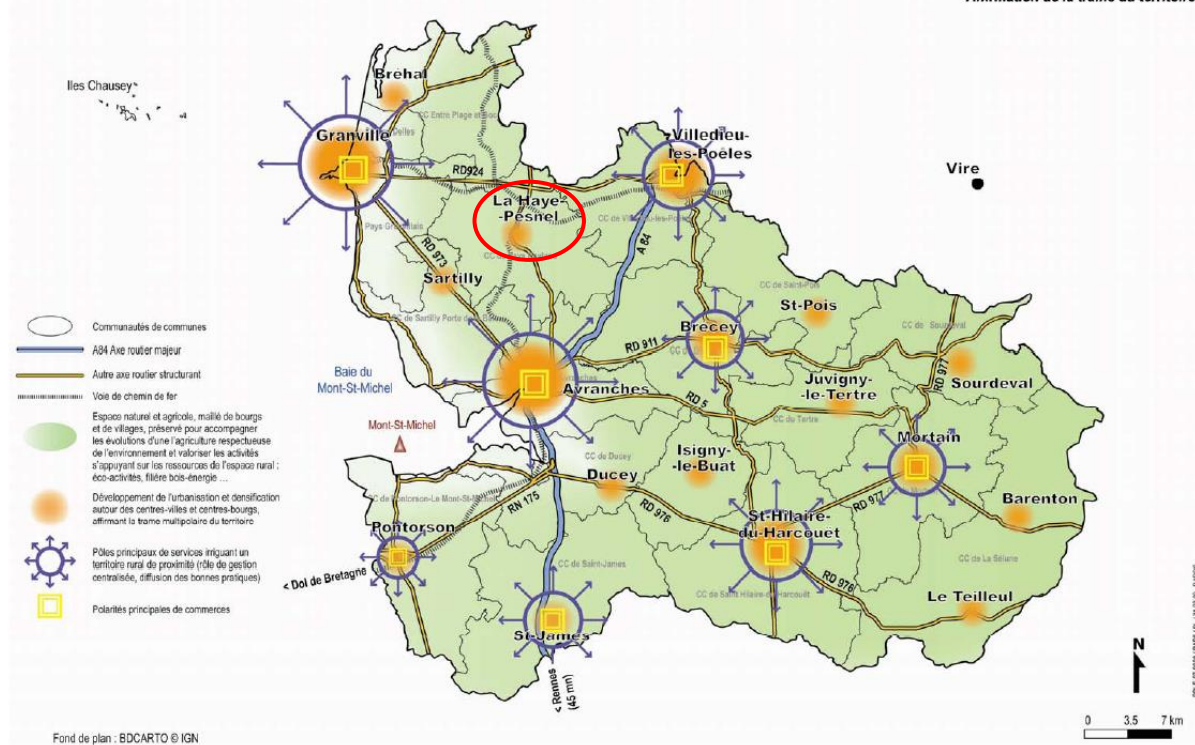
1.3.2.1 Un pôle intermédiaire

Dans le SCOT Pays de la Baie, La Haye-Pesnel est un élément de la trame multipolaire nécessitant densification, mais n'est reconnu ni comme « pôle de commerces et services », ni comme « territoire privilégié des activités économiques supra-communautaires ».

PAYS DE LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL

PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Affirmation de la trame du territoire



38

Schéma de Cohérence Territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Extrait du SCOT

Cependant, d'après les élus, il semblerait que cette commune se réaffirme en tant que pôle depuis le début des années 2000 et reste un pôle fort de commerces et services pour une part importante de la population.

La Haye-Pesnel représente le pôle économique de la Communauté de communes du Pays Hayland. Il s'agit à la fois d'un pôle commercial et d'un pôle de services qui rayonne sur les communes alentour.

1.3.2.2 Une offre complète de commerces et de services

L'activité économique de La Haye-Pesnel est principalement tournée vers l'offre de services aux particuliers. Parmi les 108 établissements recensés en 2008, par l'INSEE, on relevait :

- 25 commerces aux activités variées
- 56 établissements proposant des services aux particuliers.

Le secteur médical est bien représenté avec de nombreux cabinets (médecins, kiné, dentistes, infirmiers...), une pharmacie, une maison de retraite, un cabinet vétérinaire. Par ailleurs, on compte bon nombre de commerces de proximité (supermarché, boulangerie, presse, restauration etc.) qui sont concentrés essentiellement le long de la RD7.

La localisation des commerces, des services et des entreprises de La Haye-Pesnel





La commune de la Haye-Pesnel est traditionnellement une commune de commerces. Autrefois, elle était particulièrement réputée pour ses foires aux bestiaux.

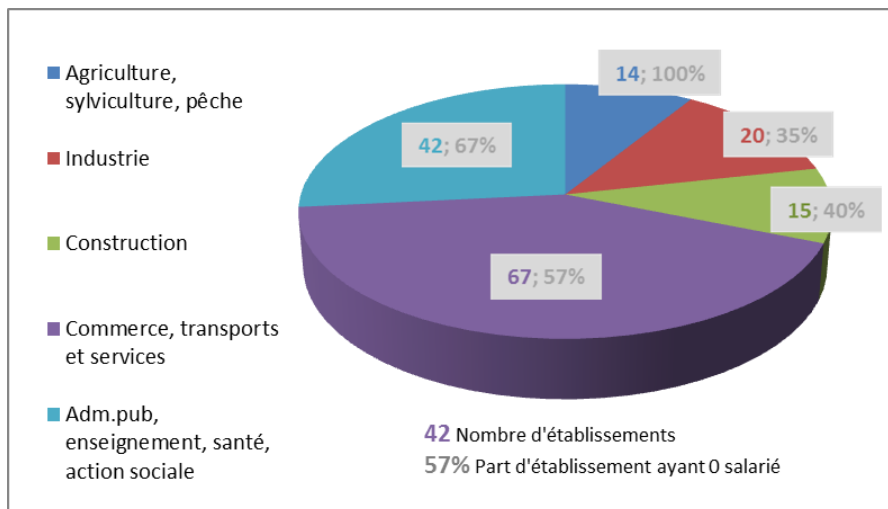
La majorité des commerces et services se concentrent le long de la RD7, c'est-à-dire sur l'axe structurant du centre bourg. Ils ont un rayonnement intercommunal car les communes alentours ne disposent pas toujours de ces commerces ou services.

Les commerces présents sur la commune sont les suivants :

- 4 Restaurants (Auberge du Thar, pizza au feu de bois, les Routiers, pizzeria rapide)
- 2 Quincaillerie/ électroménager / télévision
- 1 Epicerie générale
- 2 Boucherie / charcuterie / traiteur
- 4 coiffeurs
- 4 Boulangerie / pâtisserie
- 2 Bar
- 2 Assurances, banques
- 1 Bar, tabac, PMU, hôtel
- 3 Prêt à porter
- 1 Opticien
- 1 Auto-école
- 1 Librairie, papeterie, maison de la presse
- 1 magasin de chaussures
- 1 Photographe, portraitiste
- 1 Centre de soins/beauté
- Supermarché (super U)
- 2 Fleuriste
- 1 Horticulteur
- 2 garagistes

1.3.2.3 Un tissu économique composé de petites unités

Proportion des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009



Source : INSEE

L'INSEE recensait 158 établissements actifs au 31 décembre 2009, dont près de la moitié (42,4%) relevaient du commerce et des services. L'artisanat représente une part importante de l'activité économique locale.

La répartition par secteur est en plusieurs points différente

de celle de la Communauté de communes et du département. En effet, la proportion d'établissements agricoles actifs est bien plus faible (8,9%) que sur les secteurs de comparaison : 40,3% des établissements sont agricoles pour le Pays Hayland et 30,3% dans la Manche. Les parts des établissements industriels (12,7%) et administratifs (26,6%) sont largement supérieures à celles de la Communauté de communes du Pays Hayland (5,8% et 12,5%) et à celles de la Manche (5,4% et 13%).

Les établissements haylands suivent la tendance locale et sont généralement de petites unités recrutant peu de salariés. 7,5% des établissements, notamment dans les domaines commerciaux et administratifs, comptent plus de 10 salariés. 59% des établissements ne comptent aucun salarié.

A noter que l'évolution de la création des établissements qui évolue en dent de scie a chuté entre 2009 et 2010. En 2010, 9 établissements ont été créés, dont 8 dans le commerce et les services.

1.3.2.4 L'artisanat et l'industrie

Le SCOT ne prévoit pas la création d'espaces d'accueil d'activités conséquent sur la Haye-Pesnel et a des exigences pour les zones d'activités supérieures à 3 ha.

Outre l'activité commerciale, le pôle de La Haye-Pesnel est un vecteur important de développement pour le tissu artisanal et industriel, notamment au niveau de l'intercommunalité.

Au nord du bourg de La Haye-Pesnel se trouve une zone artisanale de 12 hectares qui compte 18 entreprises et emploie 174 salariés. Cette zone, qui présente une connexion internet haut débit, est gérée en partie par la commune de La Haye Pesnel (pour 4 ha, à l'Ouest de la Route du Logis), et l'autre partie par la communauté de communes du Pays Hayland (pour 8 ha, à l'Est de la Route du Logis). La centralité de la commune constitue un atout pour les artisans. En 2014, il reste 1,49 ha de superficie disponible dans cette zone.

Les entreprises présentes dans la zone d'activité sont les suivantes :

Rue des Cavaliers :

- 1 - 2 - AGRIAL - coopérative agricole (3 salariés)
- 3 - CHEMINEES FORTIN (9 salariés)
- 4 - AEOS – ECODIS (9 salariés)
- 7 - LEBEHOT Jérôme - électricité
- 9 - PLASTINORM - isolation thermique (13 salariés)
- 13 - DUPLLENNE Alain - électricité câblage (0 salarié)

- 17 - NORMANDIE DIESEL - garage PL / VL (5 salariés)
- 19 - LETROUT Alexandre - menuiserie
- 21 - SAVARY - plombier chauffagiste (3 salariés)

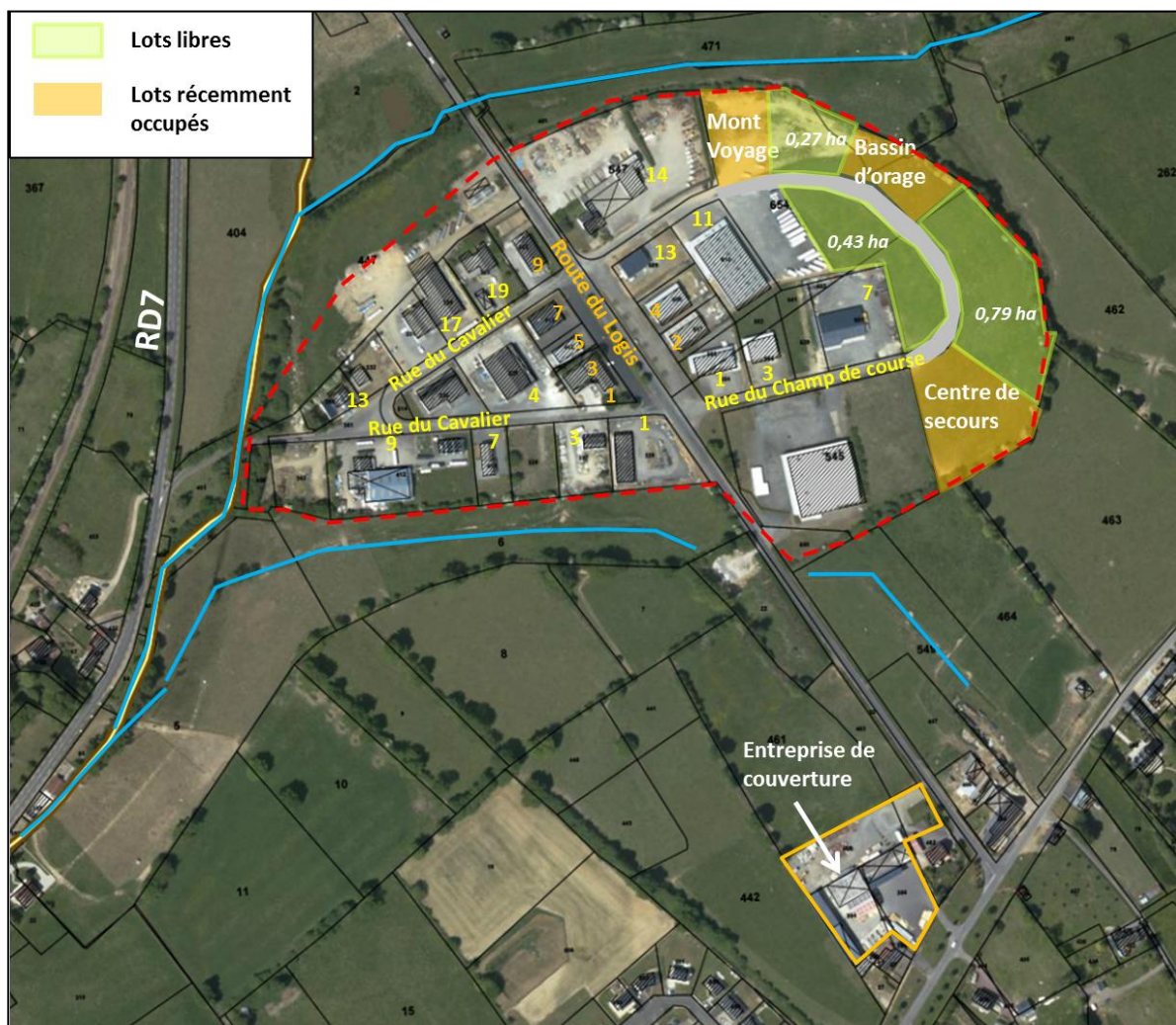
Rue du Logis

- 1 - Ets MANCEL / DUCLOS – couverture
- 2 - LAGRAIS - peinture en bâtiment (4 salariés)
- 3 - CHEMINEES FORTIN (9 salariés)
- 4 - MECA TECHNIC HARDY - ajustage ferronnerie (5 salariés)
- 5 - CONTROLE TECHNIQUE HAYLAND (1 salarié)
- 7 - TRADITHERM - fabrication, installation, chauffage, pac (8 salariés)
- 9 - LAVAGE AUTO

Rue du Champ de course

- 1 - SARL LDM - agencement de magasins (11 salariés)
- 3 - FABLET QUESNEL - plomberie chauffagiste (5 salariés)
- 7 - LR GUITON - maçonnerie (14 salariés)
- 11 - MONTVOYAGES - transport de voyageurs (75 salariés)
- 13 - HUBDERT - ébénisterie (0 salarié)
- 14 - HALLAIS Yannick - travaux publics (9 salariés)

A noter la présence d'une entreprise de couverture située à mi-chemin entre le bourg et la zone d'activité, dont l'emprise mérite d'être prise en compte. Cette entreprise compte 25 employés.



Occupation de la zone artisanale

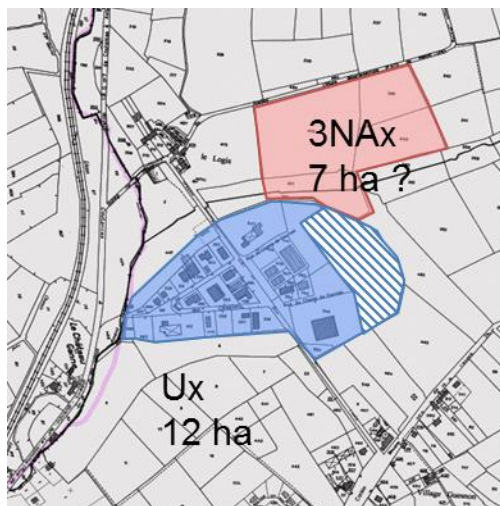
On notera également la présence d'une zone de dépôts de déchets inertes en bordure du Thar (parcelle n°A156), utilisée par une entreprise de maçonnerie. Celle-ci a fait l'objet d'une déclaration par l'entreprise qui l'utilise.



La commune et la Communauté de communes, qui possède la compétence de développement économique pour le Pays Hayland, se partagent équitablement 7 ha de réserve foncière permettant une extension future de la zone artisanale par le Nord. Le développement de la zone artisanale demeure néanmoins contraint par plusieurs aspects techniques :

- Une gestion des eaux pluviales inexistante, excepté pour les 2 ha en cours de viabilisation
- Des espaces alentours à préserver (zones humides et zones inondables) pouvant contraindre cette extension.

Par ailleurs, les impacts paysagers engendrés par le développement de la zone artisanale doivent être anticipés : les vues sont peu esthétiques depuis la RD7 et la RD475 et les zones de stockage sont peu masquées. La réglementation doit être respectée, notamment en ce qui concerne les clôtures et les plantations. Les alignements d'arbres en limite de cette zone d'activité, prévus par le POS, n'ont jamais été réalisés.



La Zone Artisanale de La Haye-Pesnel et son extension prévue au POS



En dehors de la zone d'activité, il existe d'autres entreprises situées soit dans le bourg, soit en milieu rural avec notamment un garagiste au lieu-dit La Pichardière, et un couvreur sur la route de La Clérotière (lieu-dit Blin).

1.3.2.5 Une offre touristique peu développée

La Haye-Pesnel est un bourg retro-littoral bénéficiant peu du développement économique lié à la mer. La commune, ne compte pas de site touristique majeur, et la capacité d'accueil tend à décliner. Le territoire ne compte qu'un hôtel (*Le Duguesclin*, 6 chambres) et l'unique camping a fermé ses portes récemment pour manque de fréquentation. Il est devenu un espace vert : « le square des vikings ».

Le potentiel touristique de la commune est tourné vers un tourisme sur de courtes périodes (quelques heures, un week-end), familial, et de randonnée. L'hébergement sous forme de gîtes et chambres d'hôtes se développe peu à peu sur la commune, comme sur la Communauté de communes du Pays Hayland.

Sur la commune de La Haye Pesnel, il existe 4 gîtes, 1 meublé de tourisme Clévacances et 1 chambre d'hôtes

1.3.3 ACTIVITE AGRICOLE

1.3.3.1 Contexte

Il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75000 ha de terres agricoles par an en France.

Ainsi la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 qui a pour objectif d'« *Inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires* »; elle soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. Des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés.
- La loi sur l'engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, modifiant l'article L.121-1 du code de l'urbanisme) qui a pour objectif de « *Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques* » qui se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCOT...) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « *l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui demande de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme) un diagnostic agricole est réalisé sur le territoire lors de l'élaboration ou la révision du P.L.U.

Celui-ci est élaboré en deux temps :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (P.A.D.D.) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

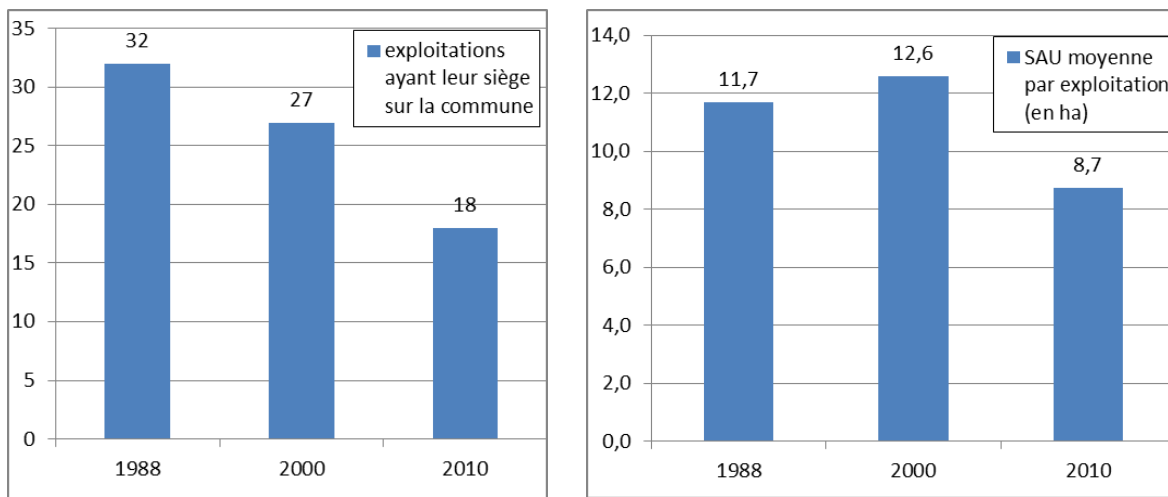
1.3.3.2 Données générales (source : RGA 1988, 2000 et 2010)

La commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers l'élevage de bovins lait et viande. Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) est passé de 32 en 1988, à 27 en 2000 pour arriver à environ 18 en 2010. Concernant les exploitations professionnelles, elles étaient 14 en 1988, 9 en 2000 et 6 en 2010. Ainsi, le nombre d'exploitations (professionnelles ou non) a été divisé par 2 en 20 ans.

Inversement, la superficie d'exploitation des exploitations professionnelles a doublé au cours de ces 20 dernières années : elle était de 18 ha en 1988, 29 en 2000 et a atteint environ 50 ha en 2011 selon le diagnostic réalisé sur la commune. Il s'agit d'un phénomène qui s'observe sur l'ensemble du département, voire de la région

Mais quand on analyse la superficie toutes exploitations confondues sur La Haye Pesnel, alors on observe que celle-ci a diminué pour arriver à 8,7 ha par exploitation en 2010. Ceci s'explique par différents éléments :

- de nombreuses exploitations ont cessé leur activité sur La Haye Pesnel,
- les terres des exploitations qui ont cessé leur activité ont été reprises essentiellement soit par des exploitations ayant leur siège en dehors de la commune, soit par des petites exploitations, tournées vers le loisirs (moutons, chevaux...).



Et en effet, en 2010, la Surface Agricole Utile des exploitations ayant leur siège sur la commune est de 157 ha (la superficie communale étant de 629 ha), contre 340 ha en 2000 et 374 ha en 1988. A noter que la « Surface Agricole Utile » du Recensement Général Agricole correspond à la superficie exploitée par les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune recensée. Ainsi, les superficies exploitées par des exploitations ayant leur siège sur une commune voisine, ne sont pas comptabilisées dans cette valeur de SAU. Ainsi, près des 2/3 des terres de La Haye Pesnel sont exploitées par des exploitations extérieures à la commune, comme le montrera le chapitre suivant.

La principale orientation économique des exploitations est le « Bovins lait », pour 4 exploitations et 112 ha en 2010, contre 6 exploitations et 221 ha en 2000. Six autres exploitations ont une orientation économique tournée vers l'élevage ovine, mais ils ne représentent que 10 ha.

Le cheptel bovin était de 254 têtes en 2010 contre 569 têtes en 2000.

Les 157 ha de SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (et pouvant avoir des superficies en dehors de la commune) se répartissent de la façon suivante en 2010 :

- 151 ha de fourrages et Surface Toujours en Herbe (contre 335 en 2000) dont :
 - o 141 ha de Surface Toujours en Herbe (contre 293 en 2000) ;
 - o 9 ha de maïs (contre 34 en 2000).

La superficie en terres labourables est de 14 ha en 2010.

Ces données concernent toujours les superficies exploitées par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune. Ainsi, cela ne reflète pas forcément la réalité de l'assolement sur la commune. En effet, il existe beaucoup plus de surfaces cultivées, mais qui sont exploitées par exploitations hors commune.

Les 18 exploitations présentes en 2010 ont toutes un statut d'exploitation individuelle (absence de GAEC).

Concernant l'âge du chef d'exploitation, les 18 exploitations (professionnelles et non professionnelles) se répartissent de la façon suivante :

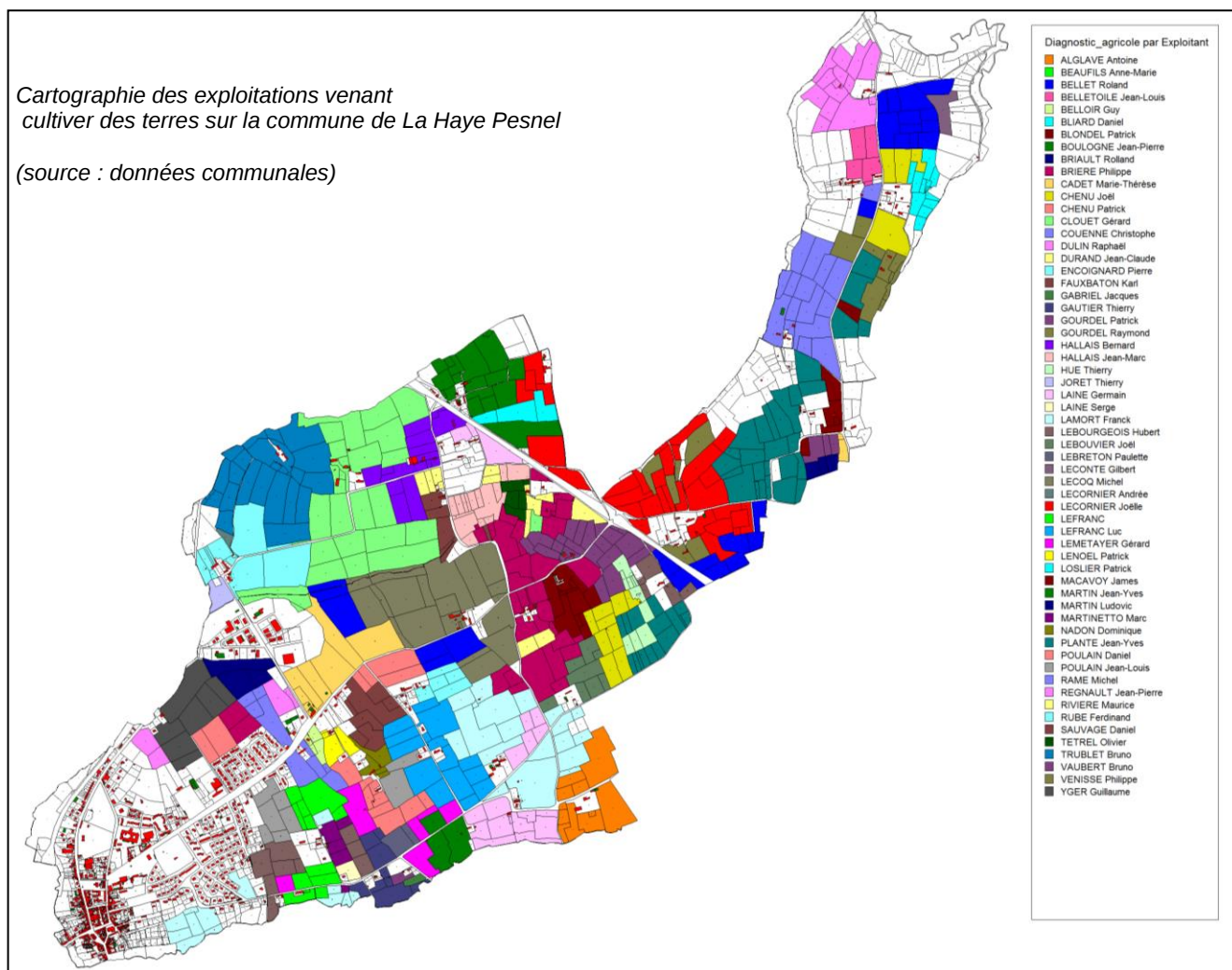
- moins de 40 ans et entre 40 et 50 : non renseignés
- 5 ont entre 50 à 60 ans (pour 41 ha),
- 9 ont plus de 60 ans (pour 105 ha).

Sur les 14 exploitations dont le chef d'exploitation a plus de 50 ans, 4 ont un successeur connu, et 10 sont sans successeur, ou ne connaissent pas encore de successeur (inconnu).

1.3.3.3 Diagnostic agricole

Une réunion de travail a été organisée le 9 février 2011 afin de réaliser un diagnostic agricole. Les exploitants agricoles ont été invités à cette réunion afin d'expliquer la procédure de PLU, de répondre à un questionnaire et de localiser leurs parcelles d'exploitation.

La police municipale de La Haye Pesnel a ensuite complété la cartographie des exploitations pour les secteurs non renseignés, permettant d'aboutir à une cartographie assez complète des exploitations venant cultiver des terres sur la commune. Mais attention seul le nom de l'exploitant et sa commune d'origine ont été fournis. L'orientation économique de ces exploitations et leur superficie totale n'ont pas été renseignés.



Il ressort de cette carte que 60 exploitations (professionnelles et non professionnelles) ont des terres sur la Haye Pesnel. Près de 433 ha ont ainsi été renseignés sur la commune de La Haye Pesnel, soit 69% de la superficie communale. Les exploitations sont reportées dans le tableau ci-dessous :

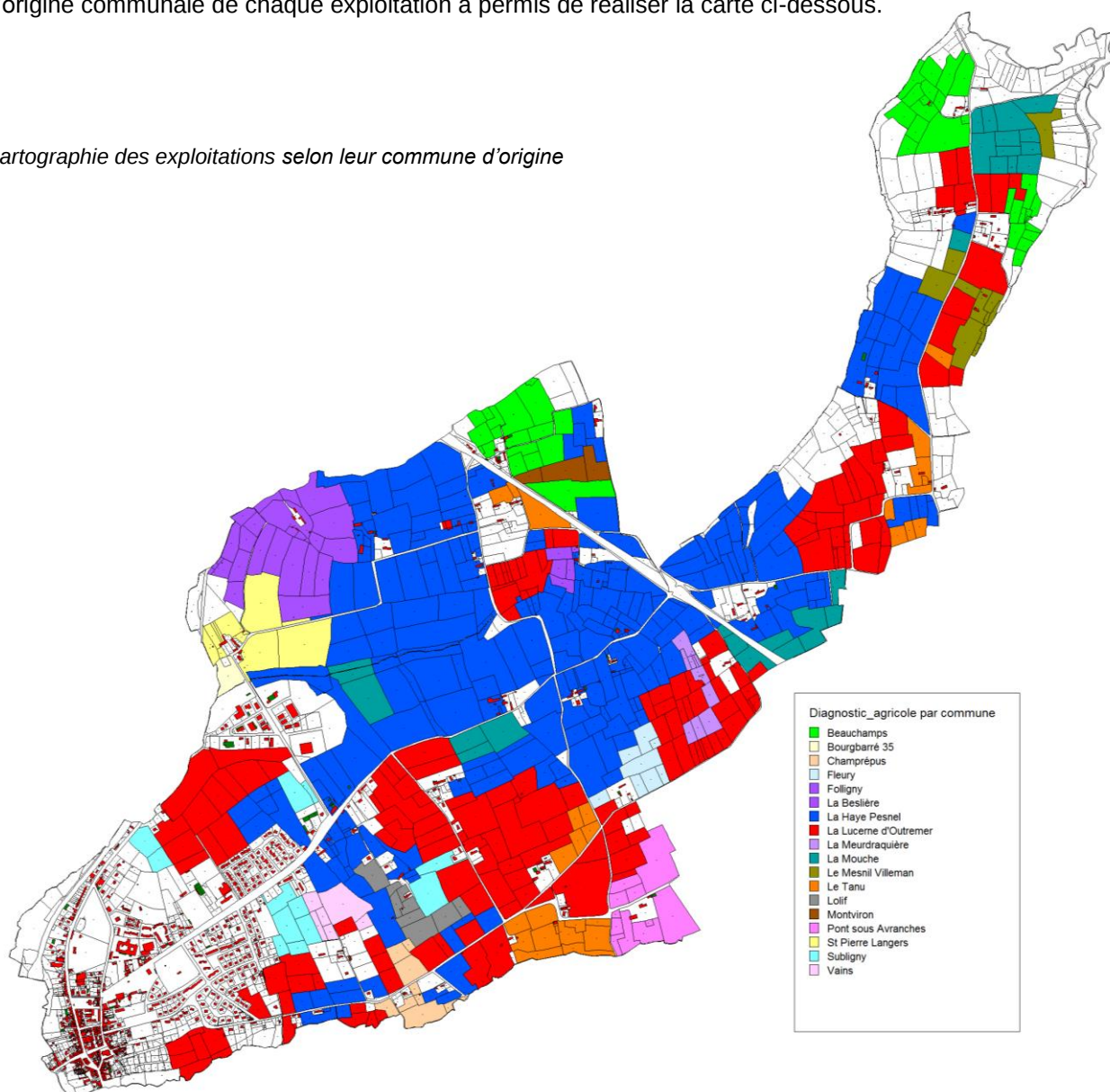
n°	Exploitant	commune du siège	superficie exploitée sur La Haye Pesnel (en ha)	superficie totale de l'exploitation (en ha)	Pourcentage de l'exploitation sur La Haye Pesnel	rencontré
1	BRIERE Philippe	La Haye Pesnel	20,4	20,4	100,0%	oui
2	CADET Marie-Thérèse	La Haye Pesnel	10,4	10,4	100,0%	oui
3	CLOUET Gérard	La Haye Pesnel	32,5	32,5	100,0%	oui
4	COUENNE Christophe	La Haye Pesnel	14,3	117	12,2%	oui
5	LECOQ Michel	La Haye Pesnel	24,1	33	73,0%	oui
6	LECORNIER Joëlle	La Haye Pesnel	21,1	38	55,5%	oui

7	MARTIN Jean-Yves	Beauchamps	11,8	65	18,2%	oui
8	LAMORT Franck	La Lucerne d'Outremer	24,2	93	26,0%	oui
9	LEBOURGEOIS Hubert	La Lucerne d'Outremer	7,3	47	15,5%	oui
10	BEAUFILS Anne-Marie	La Haye Pesnel	2,6			non
11	BELLOIR Guy	La Haye Pesnel	0,9			non
12	DURAND Jean-Claude	La Haye Pesnel	1,9			non
13	FAUXBATON Karl	La Haye Pesnel	2,4			non
14	GABRIEL Jacques	La Haye Pesnel	0,3			non
15	GOURDEL Patrick	La Haye Pesnel	10,2			non
16	GOURDEL Raymond	La Haye Pesnel	1,2			non
17	HALLAIS Bernard	La Haye Pesnel	8			non
18	LAINE Serge	La Haye Pesnel	0,6			non
19	LEMETAYER Gérard	La Haye Pesnel	5,3			non
20	LENOEL Patrick	La Haye Pesnel	1,9			non
21	MACAVOY James	La Haye Pesnel	4,9			non
22	NADON Dominique	La Haye Pesnel	1,4			non
23	RAME Michel	La Haye Pesnel	5,3			non
24	RIVIERE Maurice	La Haye Pesnel	2,8			non
25	RUBE Ferdinand	La Haye Pesnel	2,6			non
26	VAUBERT Bruno	La Haye Pesnel	0,3			non
27	LECORNIER Andrée	?	0,3			non
28	MARTINETTO Marc	?	1,9			non
29	LOSLIER Patrick	Beauchamps	3,1			non
30	REGNAULT Jean-Pierre	Beauchamps	8,9			non
31	JORET Thierry	Bourgbarré 35	1			non
32	GAUTIER Thierry	Champrépus	4			non
33	LEBOUVIER Joël	Fleury	3,8			non
34	TRUBLET Bruno	Folligny	2			non
35	TETREL Olivier	La Beslière (Folligny)	1,6			non
36	BELLETOILE Jean-Louis	La Lucerne d'Outremer	3,1			non
37	BOULOGNE Jean-Pierre	La Lucerne d'Outremer	3,8			non
38	BRIAULT Rolland	La Lucerne d'Outremer	3,6			non
39	CHENU Joël	La Lucerne d'Outremer	10			non
40	CHENU Patrick	La Lucerne d'Outremer	5,7			non
41	HALLAIS Jean-Marc	La Lucerne d'Outremer	5,1			non
42	LEBRETON Paulette	La Lucerne d'Outremer	1,3			non
43	LEFRANC Luc	La Lucerne d'Outremer	12			non
44	PLANTE Jean-Yves	La Lucerne d'Outremer	24,8			non
45	SAUVAGE Daniel	La Lucerne d'Outremer	5			non
46	YGER Guillaume	La Lucerne d'Outremer	8,5			non
47	HUE Thierry	La Meurdraquière	2,5			non
48	BELLET Roland	La Mouche	20,4			non
49	LECONTE Gilbert	Le Mesnil Villeman	1,3			non
50	VENISSE Philippe	Le Mesnil Villeman	5,3			non
51	BLONDEL Patrick	Le Tanu	2,8			non
52	LAINE Germain	Le Tanu	11			non

53	MARTIN Ludovic	Le Tanu	1,1			non
54	POULAIN Daniel	Lolif	4,5			non
55	BLIARD Daniel	Montviron	2,8			non
56	ALGLAVE Antoine	Pont sous Avranches	8,9			non
57	ENCOIGNARD Pierre	St Pierre Langers	10,6			non
58	DULIN Raphaël	Subligny	2,9			non
59	POULAIN Jean-Louis	Subligny	6,2			non
60	LEFRANC	Vains	3,6			non

L'origine communale de chaque exploitation a permis de réaliser la carte ci-dessous.

Cartographie des exploitations selon leur commune d'origine

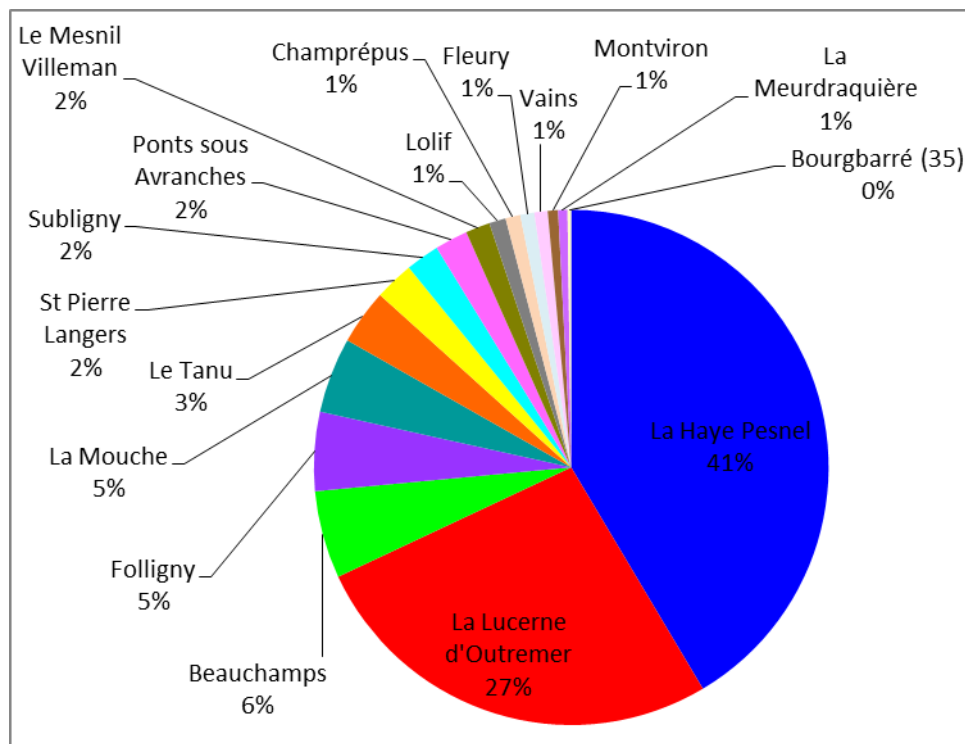


La carte précédente et le graphique ci-après montrent que seulement 41% de la superficie renseignée est exploitée par des exploitants ayant leur siège sur le territoire communal (soit 178,5 ha). Ces surfaces sont situées dans la partie centrale. Viennent ensuite les exploitants de La Lucerne d'Outremer qui exploitent 27% de la superficie renseignée (soit 114,4 ha). Puis les exploitants d'autres communes limitrophes (Beauchamps, Folligny, la Mouche, Le Tanu) représentant 3 à 6 % chacune.

Part de la superficie exploitée
selon la commune d'origine

Beaucoup d'exploitants hors commune viennent donc exploiter sur la commune de La Haye Pesnel.

L'activité agricole est encore bien présente, mais le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune diminue d'une part, et sont vieillissantes d'autre part comme le confirme les données du tableau ci-dessous. Il correspond aux données des exploitations rencontrées.



n°	Exploitant	superficie exploitée sur La Haye Pesnel	superficie totale de l'exploitation	pourcentage	âge en 2011	type production	Réglementation
1	BRIERE Philippe	20,4	20,4	100,0%	43	élevage bovins lait et viande, céréales	RSD, double actif
2	CADET Marie-Thérèse	10,4	10,4	100,0%	71	élevage bovins viande	retraité
3	CLOUET Gérard	32,5	32,5	100,0%	48 et 57	élevage bovins lait et viande	RSD
4	COUENNE Christophe	14,3	117	12,2%	33 et 39	élevage bovins lait et viande	ICPE
5	LECOQ Michel	24,1	33	73,0%	75	élevage bovins lait	RSD, retraité
6	LECORNIER Joëlle	21,1	38	55,5%	62	élevage bovins lait et viande	RSD

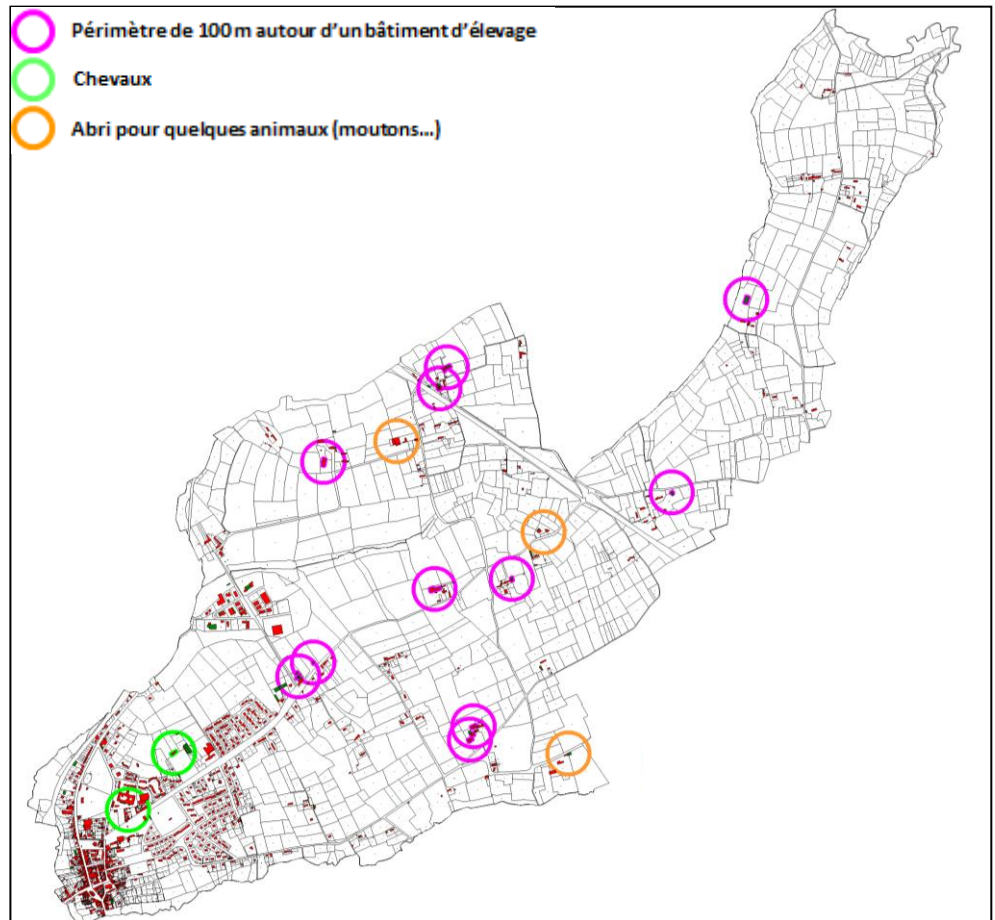
Sur les 6 exploitations rencontrées ayant leur siège sur La Haye Pesnel, seules 3 sont des exploitations professionnelles. Deux autres sont exploitées par des personnes à la retraite, et une par un double actif.

L'âge moyen de ces exploitants est de 53 ans, ce qui est assez élevé. A noter que l'exploitation n° 5 sera reprise par le fils de l'exploitant.

Parmi la liste des 60 personnes exploitant des terres sur La Haye Pesnel, beaucoup ont moins de 5 ha et correspondent à des doubles actifs ou des retraités.

1.3.3.4 Conséquences du développement de l'urbanisation sur les exploitations

La localisation des bâtiments d'élevage est reportée sur la carte ci-dessous.



Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis à vis des tiers :

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
 - o à plus de 100 m des tiers pour les élevages porcins à lisier
 - o à plus de 25 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
 - o à plus de 50 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
 - o à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
 - o à plus de 100 m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
 - o à plus de 15 m pour les bâtiments servant au stockage de paille

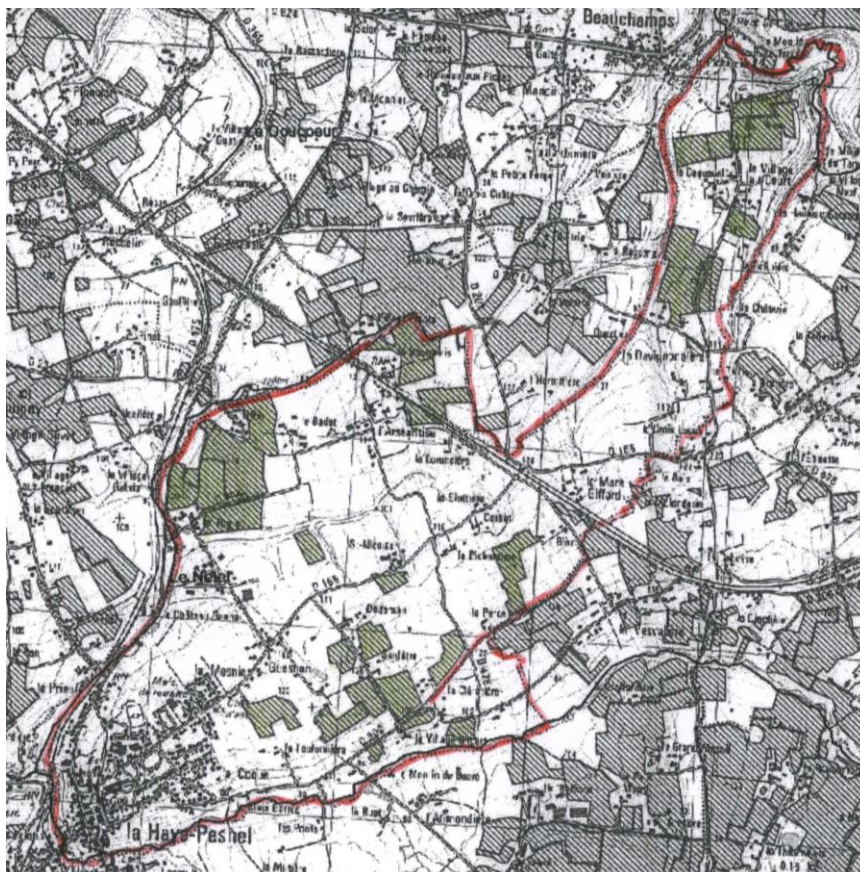
Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 m minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis à vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L.111-3 du Code rural) :

- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

Peu d'exploitations de La Haye Pesnel ont des plans d'épandage car la plupart sont de petites exploitations et n'ont pas forcément réalisés de mises aux normes. Les parcelles inscrites dans un plan d'épandage en 2009 sont indiquées sur la figure ci-contre (en vert).

Les plans d'épandage des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ayant leur siège en dehors de la commune ne sont pas connus.



Plans d'épandage (source : DDTM, porté à connaissance)

Et en effet, un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée ou si l'exploitation a bénéficié d'aides du PMPOA (Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole).

Attention, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de plan d'épandage, qu'une parcelle n'est pas épandable.

Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont :

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement...
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine
- ...

Ces règles d'épandage sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au RSD, selon le type de cultures...

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point devra être soigneusement réfléchi lors du zonage et du règlement.

A noter que la commune de La Haye Pesnel est concernée par (source INAO) :

- L'AOC (Appellation d'origine Contrôlée) Pommeau et Calvados de Normandie (pas de vergers identifiés sur la commune),
- L'AOC Agneaux de prés-salés Mont Saint-Michel (la commune n'est concernée que par la zone d'abattage)
- L'AOP (Appellation d'Origine Protégée) Camembert de Normandie et Pont l'Evêque (pas de producteurs de lait concerné sur la commune).

- L'IGP (Indication Géographique Protégée) Cidre de Normandie
- L'IGP Porcs et Volailles de Normandie

Les terres engagées dans la Prime Herbagère Agro-Environnementale (PHAE) et les Mesures Agro-Environnementales (MA) ne sont pas connues.

Afin de mieux prendre en compte l'agriculture dans les projets, il existe des documents de gestion élaborés à l'échelle régionale ou départementale.

Ainsi la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un **Plan Régional de l'Agriculture Durable**, élaboré pour 7 ans, afin de répondre aux défis alimentaire, environnemental et territorial auxquels sont confrontés l'agriculture et l'agroalimentaire,

Issu d'une réflexion partagée, ce plan fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités du territoire bas-normand. Il précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Il sera approuvé par un arrêté du préfet de région et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

D'ores et déjà, 5 enjeux ont été dégagés à la suite du diagnostic :

- Enjeu A : Améliorer la compétitivité et la valeur ajoutée régionale agricole et agroalimentaire.
- Enjeu B : Favoriser le renouvellement des générations et le développement de l'emploi agricole et agroalimentaire pour un aménagement territorial durable.
- Enjeu C : Optimiser l'équilibre entre la production agricole, son environnement et les milieux naturels pour favoriser l'attractivité des territoires et la qualité de la vie.
- Enjeu D : Renforcer l'innovation, la formation, la recherche, l'adaptation aux enjeux de demain et accompagner le changement.
- Enjeu E : Communiquer sur les métiers, les produits, les pratiques et les territoires bas-normands

Principaux éléments à retenir

→ Une commune qui fait office de pôle économique de la Communauté de communes du Pays Hayland.

→ Un nombre d'emploi qui a légèrement augmenté au cours des années 2000.

→ Une commune bien pourvue en commerces et services, notamment dans le domaine médical.

→ Une zone d'activité au développement futur contraint physiquement (topographie, zones humides).

→ Une fréquentation touristique relativement modeste.

→ Une activité agricole encore bien présente, mais un nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune qui diminue, et une population agricole vieillissante.

2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE ET RISQUES NATURELS

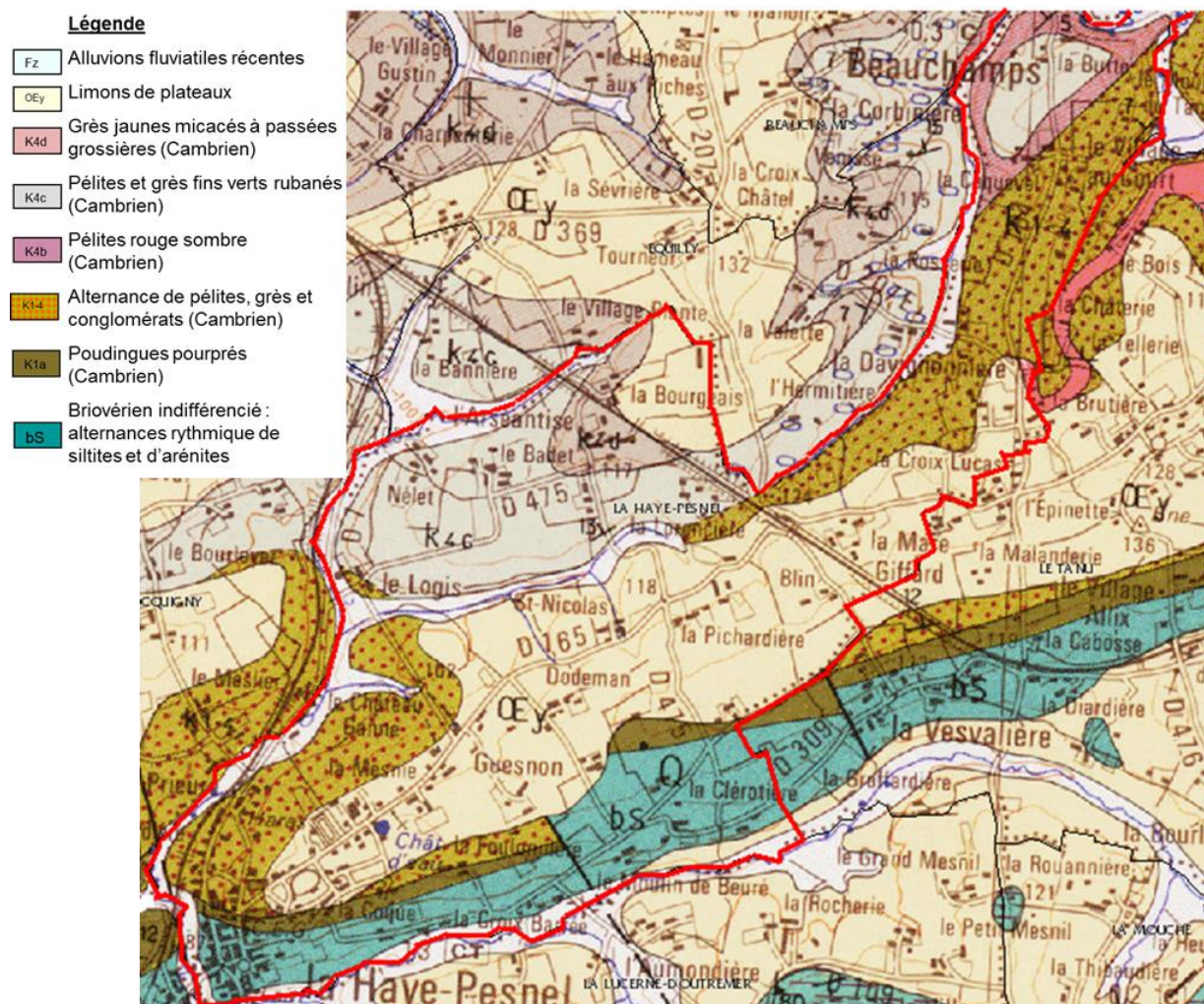
2.1.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

2.1.1.1 Géologie

La commune repose sur des terrains anciens qui sont à l'origine de la topographie et des paysages. Les roches les plus résistantes à l'érosion ont formé les reliefs (poudingue, conglomérat, grès) et les vallées se sont creusées dans les roches les moins résistantes à l'érosion (pélites pouvant s'apparenter à des schistes). Les gorges traversent les pélites (grès très fin). Une partie du territoire communal est recouverte de limons de plateaux : il s'agit de dépôts d'origine éolienne qui ont été apportés par les vents polaires lors des périodes glaciaires du Quaternaire.

La commune présente également des alluvions fluviales en fond de vallée.

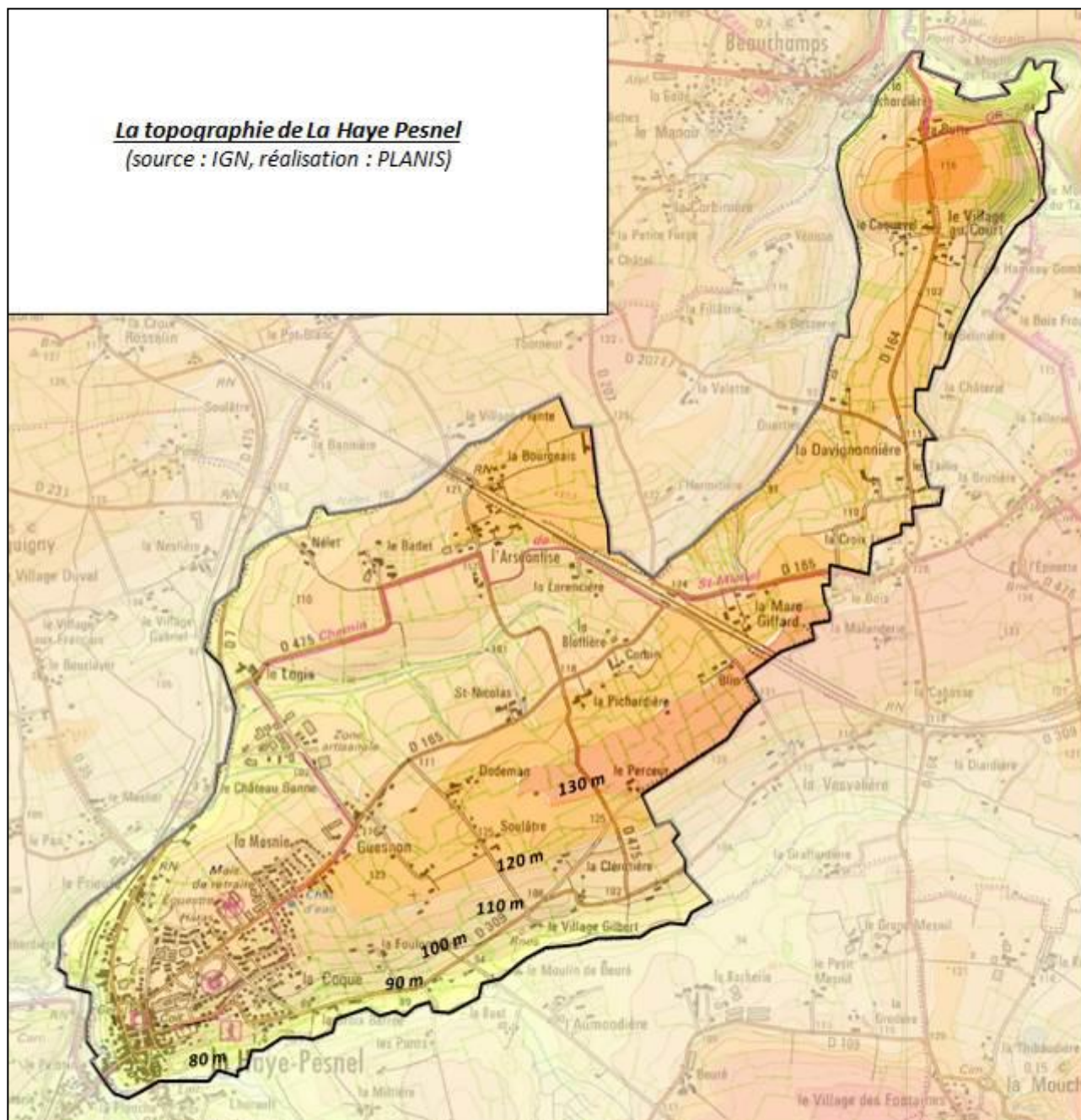
La géologie de La Haye-Pesnel



Source : BRGM

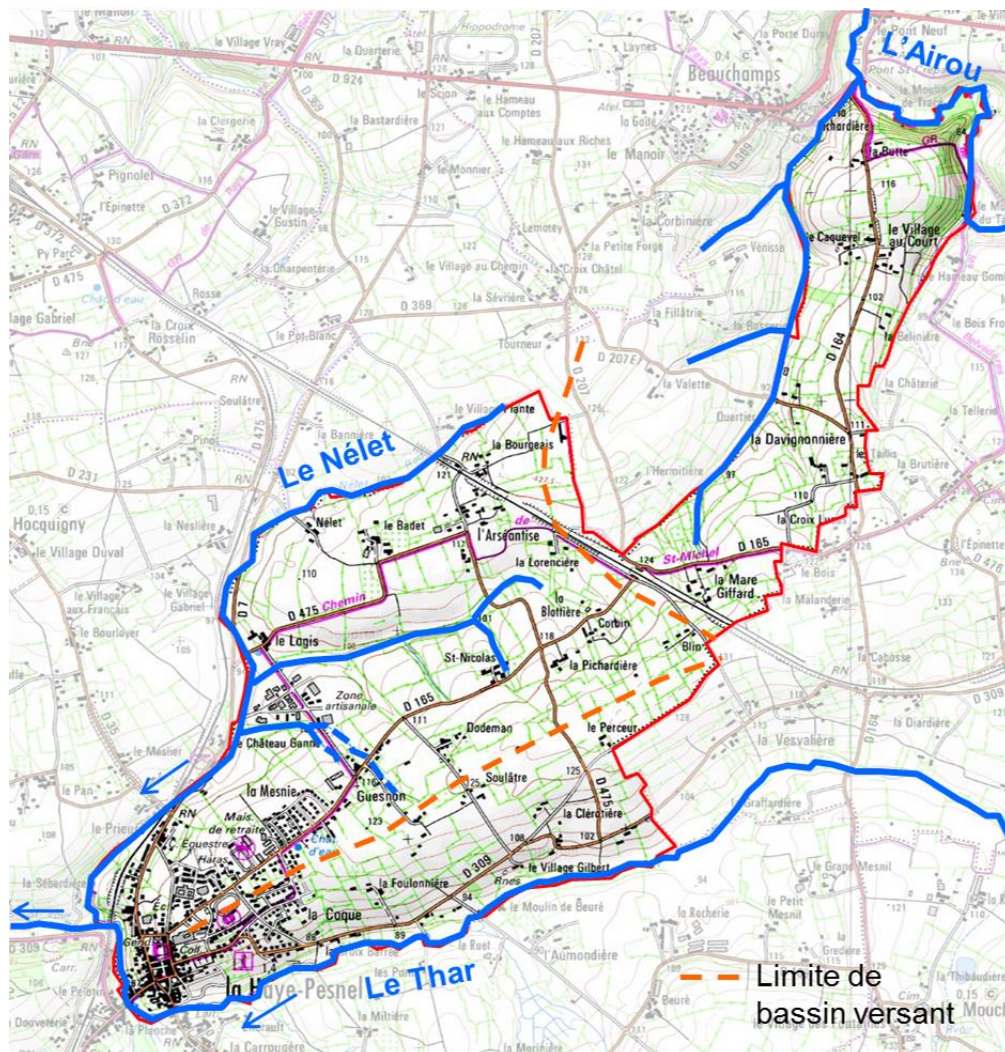
2.1.1.2 Topographie

La commune se situe sur un territoire très vallonné avec la présence de gorges. Les altitudes vont de 80m à 130 m soit une amplitude 50 mètres. On note des pentes élevées aux alentours du bourg et une urbanisation récente sur des points plus élevés.



2.1.1.3 Hydrographie et zones humides

La Haye-Pesnel, une commune bordée par les cours d'eau



Source : IGN, Réal :
PLANIS

La commune présente un chevelu hydrographique assez dense. Elle se trouve sur deux bassins versants :

- Le Thar qui représente la limite Sud de la commune et dans lequel se jette le Nelet, qui lui fait office de frontière avec la commune d'Hocquigny.
- L'Airou, affluent de la Sienne, qui borde l'est et le Nord Est du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux, et notamment les SPAGE et les SAGE.

La commune fait donc partie de deux SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

- Le SAGE Sée et Côtiers Granvillais par l'arrêté préfectoral du 8 juin 2009, en cours d'élaboration, pour la partie Ouest de la commune (bassin versant du Thar)
- Le SAGE Sienne, Soulles, Côtiers Ouest du Cotentin actuellement en élaboration (arrêté de périmètre du 24 avril 2013), pour la partie Est de la commune (bassin versant de l'Airou).

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands a été révisé et approuvé le 29 octobre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- 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 et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE donne un ensemble de dispositions dont certaines peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme pour les constructions nouvelles) ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;
- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation ;
- Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter l'aléa au risque d'inondation à l'aval.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE et définit les actions nécessaires à son respect.

Bien qu'il n'y ait pas encore eu d'actions définies dans le cadre des SAGE, il existe un programme de reconquête de la qualité de l'eau qui a été mis en œuvre par le Syndicat Mixte des Bassins Versants Granvillais (SMBCG). Certains secteurs sont à préserver de l'urbanisation en raison de la présence de zones humides. C'est le cas en limite sud du territoire où se trouve une zone humide en fond de vallée du Thar qui remonte jusqu'au bourg, mais aussi en limite de Beauchamps (dans les gorges).

A noter que la commune est située en zone vulnérable au regard de la directive Nitrates par l'arrêté du Préfet coordonnateur du bassin en date du 20 décembre 2012.

Les **zones humides** ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

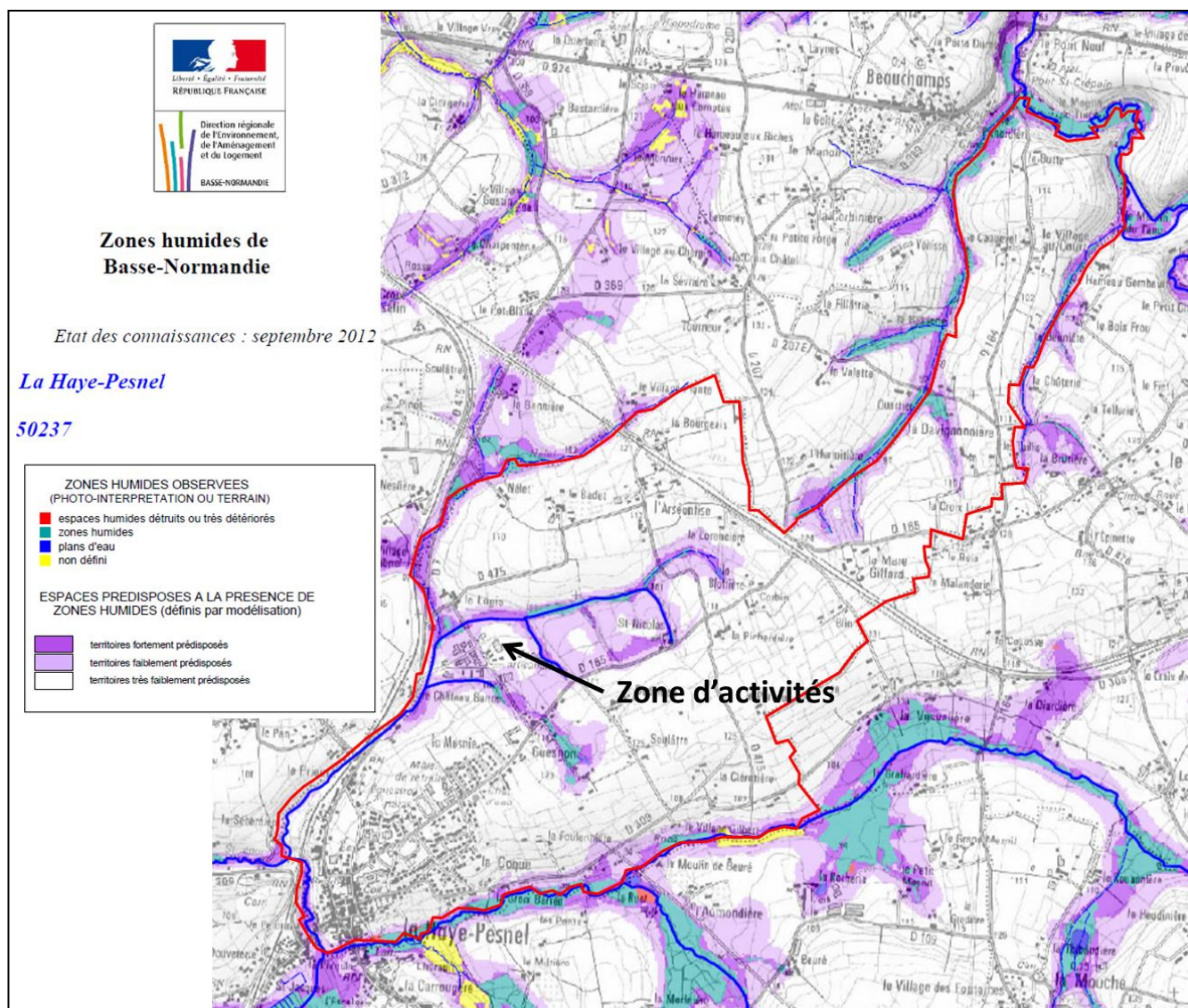
L'article L.2111-1 du code de l'environnement définit les zones humides comme suit « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles (aimant la présence d'eau) pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R211-108 du code de l'environnement précise que les critères à prendre en compte pour la définition des zones humides sont relatifs « à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en établissant une liste des types de sols des zones humides et une liste des espèces indicatrices de zones humides. Les sols caractéristiques des zones humides s'apprécient par des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Basse-Normandie met à disposition sur Internet une cartographie des territoires humides. Cette cartographie présente les zones à plus ou moins fortes prédispositions à la présence de zones humides. Il s'agit d'un outil d'aide à l'identification des zones humides. Cette carte montre que de nombreux secteurs (fonds de vallées et pourtours) ont une forte prédisposition à la présence de zones humides (en violet foncé sur la carte ci-après), ou une faible prédisposition à la présence de zones humides (en violet clair sur la carte ci-après). Certains secteurs sont considérés comme des zones humides avérées (en bleu). Cette cartographie montre que la zone d'activités est entourée par des terrains prédisposés à la présence de zones humides.





Source : DREAL BN, septembre 2012

2.1.1.4 Climat, qualité de l'air, énergie, nuisances sonores

Climat

Le territoire est situé dans une zone géographique bénéficiant d'un climat de type océanique doux avec des amplitudes relativement faibles. En effet, la température dépasse rarement 25 °C en été, tandis que le froid sec et les gelées sont rares en hiver. La caractéristique essentielle du climat est le fort taux d'humidité dû à des précipitations fréquentes.

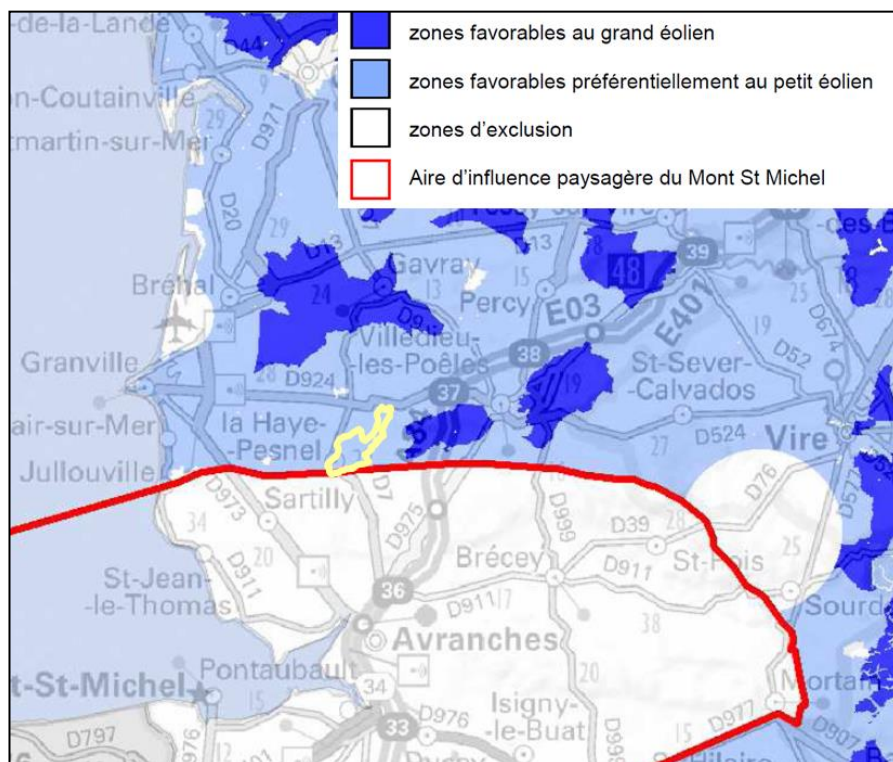
Qualité de l'air

Il n'existe pas de points de surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de la Communauté de Communes, le plus proche étant situé à Saint-Lô (données mesurées par l'association AIR COM). Cependant, l'inventaire 2008 de Air Normand – Air COM montre que les émissions des différents gaz et particules sur le territoire intercommunale sont assez faibles comparativement à l'ensemble du territoire régionale, du fait notamment de l'éloignement des zones industrielles lourdes. Ainsi la qualité atmosphérique du secteur est plutôt bonne.

Il n'y a donc pas de pollution atmosphérique significative sur le secteur d'étude.

Energie

Le territoire de La Haye Pesnel possède un certain potentiel pour développer l'énergie éolienne. Selon le schéma régional éolien de Basse-Normandie (septembre 2012), la commune est située dans une « zone favorable préférentiellement au petit éolien ». Elle est située en limite de l'aire d'influence paysagère du Mont St Michel.



Extrait de la cartographie des zones favorables à l'éolien (Schéma régional éolien de Basse-Normandie, septembre 2012)

Le territoire possède une autre source d'énergie renouvelable qu'est le bois, grâce notamment à son réseau de haies assez important. Le collège utilise le bois pour son chauffage grâce à l'installation récente d'une chaudière à bois.

Nuisances sonores

Sur le territoire de La Haye Pesnel, les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. C'est la RD7, qui passe dans le bourg qui peut générer le plus de nuisances sonores avec notamment le passage de nombreux camions. La limitation de vitesse dans le bourg permet de réduire cette nuisance.

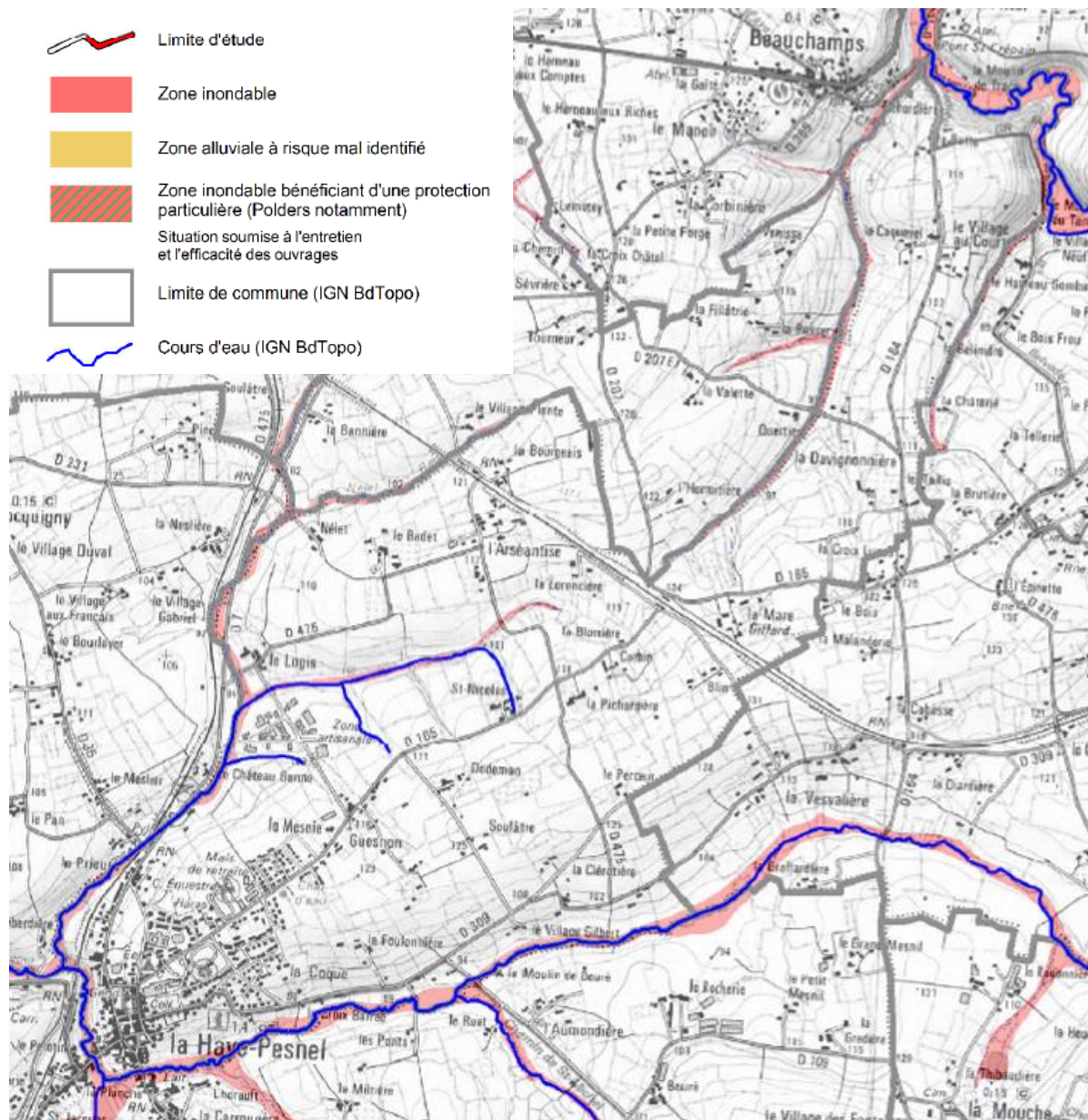
Une autre source de nuisances sonores peut être liée à des activités. Celles-ci sont excentrées par rapport au bourg et réunies dans une zone d'activités, permettant de limiter les gênes occasionnées pour les habitants.

2.1.2 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.1.2.1 Risques naturels

• Zones inondables

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire communal est soumis à un risque d'inondation dû au débordement des cours d'eau. Cependant, les zones concernées représentent une faible étendue concentrée sur les limites communales. Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques pour la commune.



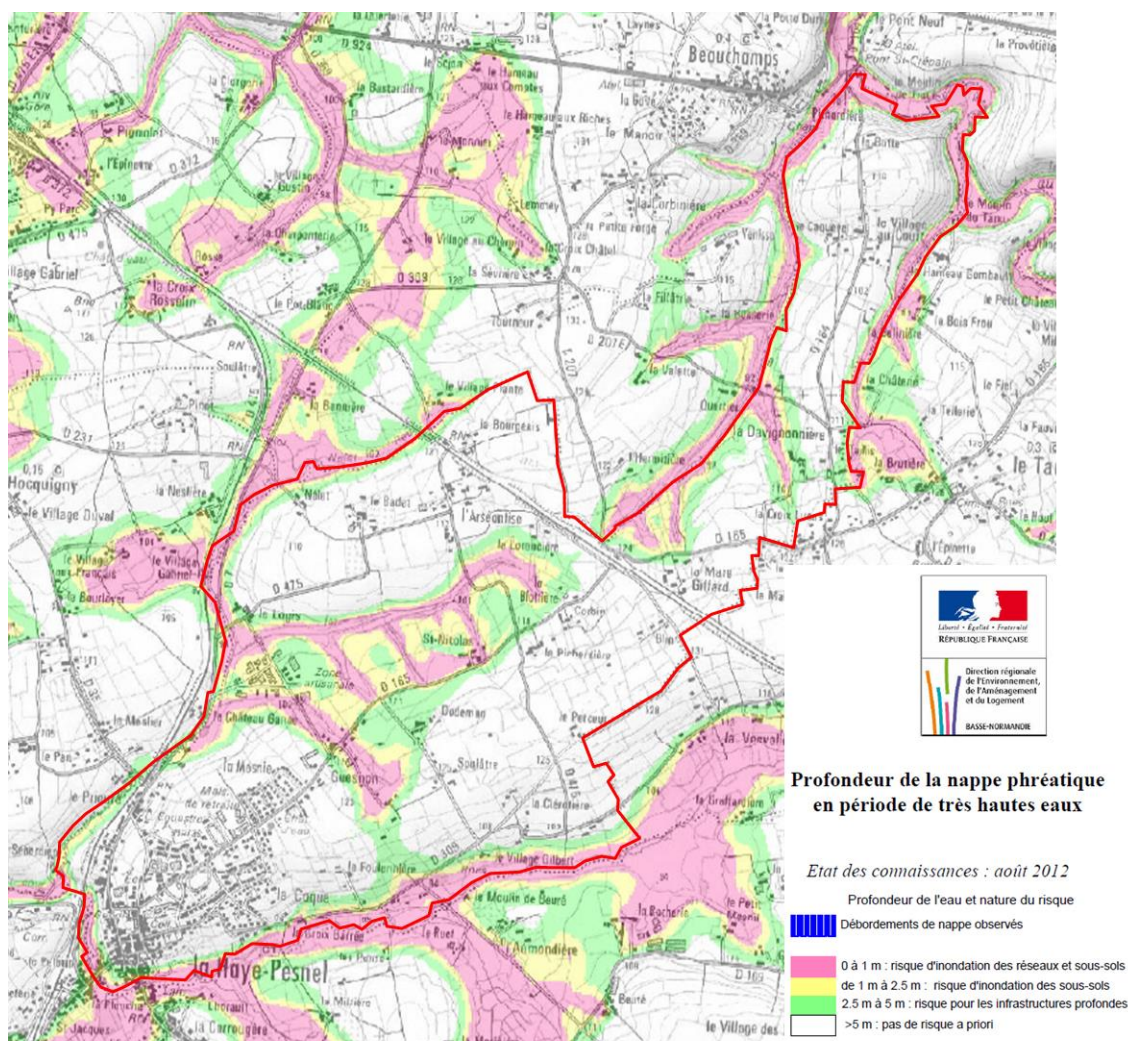
Source : DREAL, juin 2012

• Risques de remontée de nappe phréatique

Le territoire de La Haye-Pesnel est également concerné par le phénomène de remontées de nappes, qui peut entraîner, lorsque les nappes affleurent à moins d'un mètre du sol, l'inondation des réseaux et des sous-sols. La zone artisanale et les environs des cours d'eau sont soumises à ce risque.

On trouve sur le territoire :

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux voire parfois 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 publique (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 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...). Malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.



Source : DREAL, août 2012

• Chutes de blocs

La Haye-Pesnel est également concernée par des risques de chutes de blocs, notamment dans la vallée de l'Airou où les pentes sont les plus fortes. Les zones constructibles devront éviter ces secteurs.

Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

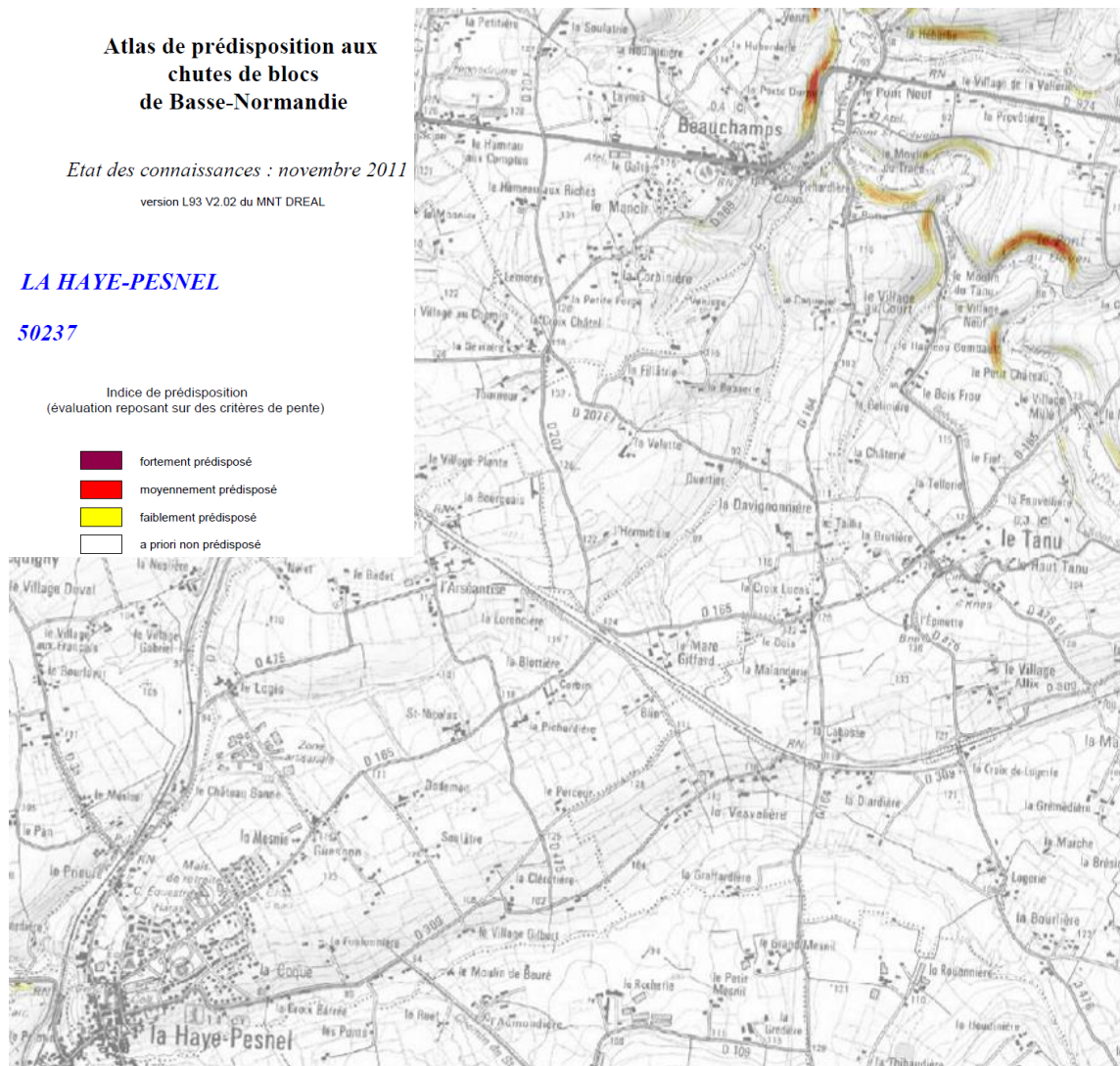
Etat des connaissances : novembre 2011

version L93 V2.02 du MNT DREAL

LA HAYE-PESNEL

50237

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)



Source :
DREAL,
novembre
2011

• Sismicité

Le décret du 22 octobre 2010 fixe 5 zones de sismicité croissante. En ce qui concerne La Haye Pesnel, le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (faible), sachant que l'échelle va de 1 à 5.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- 1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

- 2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- 3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- 4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public. »

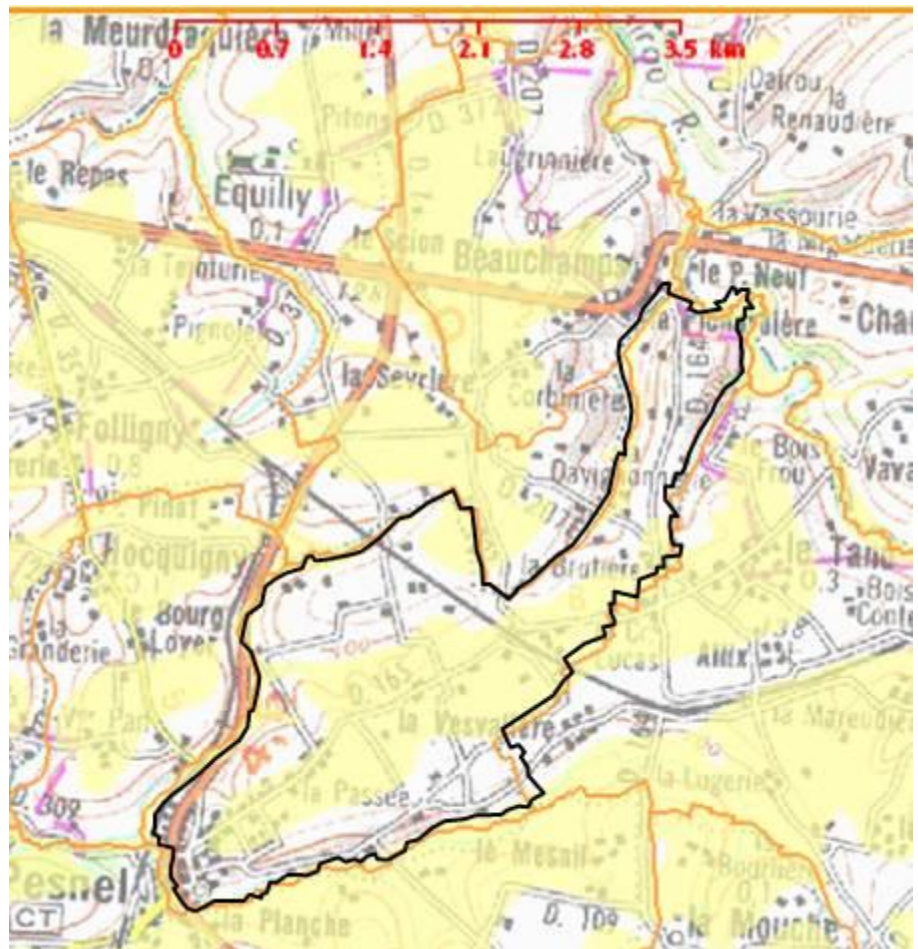
• Aléa retrait gonflement des argiles

Le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié au retrait/gonflement des argiles. La commune de La Haye Pesnel est concernée par un aléa faible dans la partie centrale de son territoire. Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.

Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles (source : BRGM ; état de la connaissance : mars 2011)

Légende des argiles

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul



2.1.2.2 Risques technologiques

Il n'a pas été recensé de risques technologiques sur la commune.

2.2 LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

2.2.1 LE PATRIMOINE NATUREL

La commune de La Haye Pesnel présente quelques zonages environnementaux liés au site de la vallée de l'Airou, situé à l'extrémité nord du territoire communal.

2.2.1.1 L'inventaire des ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la fréquence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Deux ZNIEFF concernent la vallée de l'Airou :

- **La ZNIEFF n°00570001 « L'Airou et ses effluents ».**

Un extrait de la fiche descriptive de cette ZNIEFF par la DREAL de Basse-Normandie est retranscrit ci-dessous :

« Rivière du socle armoricain, l'Airou se jette dans le petit fleuve la Sienne, en amont de Cérences. Le réseau hydrographique retenu représente un linéaire de cours d'eau d'environ 180 kilomètres.

La tête de bassin s'inscrit dans le massif granitique de Carolles-Vire riche en aquifères qui permettent ainsi un bon soutien d'étiage. Le reste du bassin versant est composé de formations cambriennes du synclinal de la zone bocaine qui se caractérisent par des aquifères locaux de moindre capacité.

Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage et les herbages. La nature géologique du substrat, combinée à la pluviométrie forte à très forte (1000 à 1 500 mm de pluie par an) est parfois à l'origine de crues relativement importantes, notamment pendant les saisons automnale et hivernale.

FAUNE

Avec une proportion importante d'habitats très favorables, l'Airou, aux eaux globalement de bonne qualité, exprime de façon remarquable son potentiel naturel vis-à-vis de la reproduction des salmonidés migrateurs (le tiers de la capacité de production du Saumon atlantique de tout le bassin de la Sienne).

*L'importance quantitative et la diversité des milieux aquatiques bien éclairés à fonds caillouteux et pierreux, le courant rapide et la bonne qualité des eaux sont en effet très propices à la reproduction du Saumon atlantique (*Salmo salar*), poisson migrateur qui remonte les rivières de la Sienne puis de l'Airou pour se reproduire au niveau des frayères. Ils apparaissent également très favorables au Chabot (*Cottus gobio*), comme le révèlent les densités importantes de cette espèce.*

*Il faut aussi mentionner la Truite fario (*Salmo trutta fario*), espèce patrimoniale dont l'état des populations témoigne directement du fonctionnement des cours d'eau du bassin versant. La Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) remonte aussi frayer dans l'Airou.*

*Enfin, la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), poisson d'eau douce non migrateur, présente un effectif moyen du fait de la faible proportion d'habitats qui lui sont favorables. »*

- **La ZNIEFF n°00570000 « Bassin de la Sienne ».**

Un extrait de la fiche descriptive de cette ZNIEFF par la DREAL de Basse-Normandie est retranscrit ci-dessous :

« Les vallées de la Sienne et de l'Airou font partie du chevelu de petites rivières étroites et courtes du bocage coutançais. La Sienne forme de nombreux méandres à l'intérieur d'un fond de vallée n'excédant que rarement plus de 250 mètres de large. De part et d'autre, les pentes abruptes sont colonisées par des bois de feuillus. Ailleurs, le bocage au maillage étroit, caractéristique de cette région, occupe l'espace. La vallée de l'Airou, plus petite, offre le même type de paysage. Les deux rivières, dont le lit repose sur des alluvions fluviales modernes, traversent les schistes et grès de la dalle de Campeaux. La partie sud du vallon de l'Airou aborde, à partir du pont de Guibel, les roches métamorphiques cadomiennes de l'étage de Granville.

FLORE

Ces vallées se caractérisent par une mosaïque d'habitats imbriqués encore peu dégradés. Elles recèlent des espèces d'intérêt patrimonial. Citons, entre autres, le Brome variable, la Renoncule aquatique, la Laîche pâle, le Mouron délicat, la Sibthorpia d'Europe, la Campanille, l'Orchis tacheté et le Cornifle submergé, protégé en Basse- Normandie.*

FAUNE

La Sienne et surtout l'Airou expriment de façon remarquable leur potentiel naturel vis-à-vis des Salmonidés migrateurs. Sur l'Airou, on relève une densité de 2 saumons juvéniles au mètre linéaire, soit le tiers de la production de cette espèce sur tout le bassin de la Sienne. Le Chabot et la Lamproie de Planer sont également bien représentés et témoignent de la qualité du milieu.

Sur le plan ornithologique, on note la nidification du Rougequeue à front blanc, de la Fauvette grisette, du Roitelet huppé, de la Mésange nonnette, du Serin cini, du Faucon hobereau, de la Chouette chevêche, du Pic épeichette...

Les Amphibiens et Reptiles sont également bien représentés avec des espèces d'intérêt patrimonial telles le Crapaud accoucheur, la Rainette verte, le Triton marbré, la Couleuvre à collier... »

2.2.1.2 Site d'Importance Communautaire – Réseau européen Natura 2000, Directive « Habitats, Faune, Flore »

Le classement en SIC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée. Le Bassin de l'Airou est classé en SIC.

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont :

- La moule perlière
- La Lamproie de Planer
- Le Chabot
- Le Saumon atlantique

Les éléments suivants sont extraits de la fiche de la DREAL de Basse-Normandie concernant la SIC « Bassin de l'Airou » (n°FR2500113).

« Rivière du socle armoricain, l'Airou se jette dans le petit fleuve de la Sienne, en amont de Cérences. Il se situe dans un bassin versant d'une superficie de 114 km² pour une longueur d'environ 25 km. La tête de bassin s'inscrit dans le massif granitique de Carolles-Vire riche en aquifères qui permettent ainsi un bon soutien d'étiage. Le reste du bassin versant est composé de formations cambriennes du synclinal de la zone bocaine qui se caractérisent par des aquifères locaux de moindre capacité.

Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage et les herbages. La nature géologique du substrat, combinée à la pluviosité forte à très forte (1 000 à 1 200 mm de pluie par an) est parfois à l'origine de crues relativement importantes, notamment pendant les saisons automnale et hivernale.

Avec une proportion importante d'habitats très favorables, l'Airou, aux eaux globalement de bonne qualité, exprime de façon remarquable son potentiel naturel vis à vis de la reproduction des salmonidés migrateurs (le tiers de la capacité de production de saumon de tout le bassin de la Sienne). On y relève une densité exceptionnelle de jeunes saumons : deux juvéniles au mètre linéaire. A ce jour, la réalisation d'aménagements pour la libre circulation des poissons migrateurs et le nettoyage du cours aval a permis de développer très largement ce potentiel.

Intérêt européen

La présence de trois espèces animales reconnues d'importance communautaire, liées aux habitats naturels aquatiques et présentant pour deux d'entre elles des populations remarquables, ont permis de retenir le bassin de l'Airou au titre des habitats d'espèces au sens de la directive. Le site associe au cours d'eau proprement dit (milieu de vie) le lit majeur, correspondant aux prairies inondables de fond de vallée, et les coteaux adjacents pentus qui constituent des espaces de protection rapprochée des milieux naturels aquatiques. L'importance quantitative et la diversité des milieux aquatiques bien éclairés à fonds caillouteux et pierreux, le courant rapide et la bonne qualité des eaux sont très propices à la reproduction du saumon atlantique, poisson migrateur qui remonte les rivières de la Sienne puis de l'Airou pour se reproduire au niveau de frayères.

Ils apparaissent également très favorables au chabot, comme le révèlent les densités importantes de cette espèce. Enfin, la lamproie de Planer, poisson d'eau douce, présente un effectif moyen du fait de la plus faible proportion d'habitats qui lui sont favorables.

Agir pour une conservation durable

De façon à s'assurer de pouvoir maintenir les habitats dans un état de conservation favorable, il a été décidé de définir des modalités d'actions pour une gestion appropriée. Elles ont été consignées dans un document d'objectifs.

Ce document, élaboré par Manche Développement, est le fruit d'une concertation menée avec tous les acteurs locaux réunis à plusieurs reprises lors des comités de pilotage locaux ou dans le cadre de groupes de travail. Ce document d'objectifs a été validé par le comité de pilotage le 28 janvier 2002. Sa mise en œuvre, étalée sur 6 années, se fera avec le concours de l'ensemble des acteurs locaux.

L'état des lieux

Les inventaires écologiques réalisés sur ce site attestent d'un bon état général de conservation. Les dégradations sont localisées, liées aux pollutions diffuses ou accidentelles, à la modification des habitats des trois espèces mais aussi au blocage migratoire et au braconnage en ce qui concerne le saumon atlantique.

Préconisations de gestion

Elles ont été définies en fonction des caractéristiques propres de chaque type d'habitat concerné et des exigences écologiques des espèces présentes.

Restaurer et entretenir les fonctionnalités du cours d'eau

Le colmatage résultant de points d'érosion et du piétinement des animaux dans le cours d'eau ainsi que les embâcles et l'éclaircissement inadapté du cours d'eau affectent les habitats d'espèces. Il faut y remédier par la gestion de la végétation de la berge, en assurant l'intégrité physique de la rivière et en limitant le ruissellement.

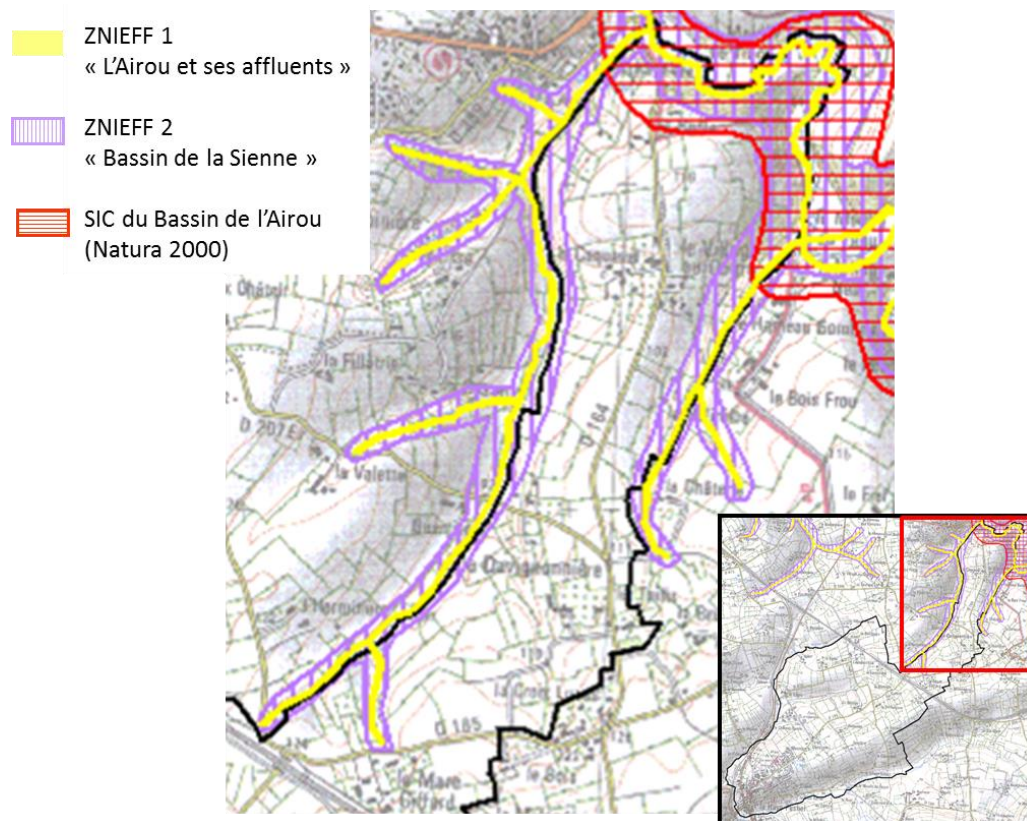
Assurer la libre circulation des poissons

Les ouvrages hydrauliques sur le Bassin de l'Airou ont un impact limité sur la diversité physique de cette rivière.

Cependant, ils rendent difficile la montaison et la dévalaison des poissons le long du cours d'eau. Ainsi les mesures proposées concernent l'aménagement des ouvrages hydrauliques pour la libre circulation du saumon atlantique et l'aménagement des ouvrages hydrauliques en aval du site.

Gérer les espèces

Même si les espèces aquatiques, visées par la directive «Habitats», ne sont pas affectées par des pathologies et des parasites, ni concernées par des croisements génétiques avec des sujets déversés ; il faut y prendre garde. »

Les sites naturels d'intérêt à La Haye-Pesnel2.2.1.3 Végétation

L'occupation du sol (vergers, bois, haies) de la commune de La Haye Pesnel est la suivante :

- **Les cultures et pâturages**

Les cultures sont généralement situées sur les plateaux, là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en cultures sont alors de plus grande taille que les parcelles en herbe. Les prairies sont essentiellement présentes en fond de vallée ou dans les secteurs de déprise.

- **Les vergers**

Les vergers sont assez nombreux et sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel. Ce sont en général des vergers hautes-tiges qui sont parfois en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied qui sont rarement renouvelés. Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.



• Les arbres et les haies

La Haye Pesnel est caractérisée par un bocage à maille assez dense, plus ou moins serrée selon les secteurs. Les haies sont en général de bonne à moyenne qualité avec de nombreux arbres de haut jet et des arbustes.

Les essences les plus fréquemment rencontrées sont le chêne, le noisetier, le frêne, le châtaignier.

A signaler que la commune n'a pas fait l'objet d'aménagement foncier.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

En ce qui concerne l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.



A noter qu'un inventaire des haies de la commune a été réalisé avec le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG), en concertation avec les exploitants agricoles. Il a ainsi été recensé 103,9 km ayant un rôle particulier et notamment :

- 38,8 km à rôle hydraulique (anti-érosif),
- 26,3 km à rôle paysager,
- 7 km en bordure de cours d'eau (ripisylve).

Il est également précisé que le collège de La Haye Pesnel dispose d'un chauffage au bois depuis l'hiver 2012.

• Les bois et bosquets

La commune de La Haye Pesnel possède peu de bois et bosquets. Ils sont tous situés dans la bordure de la vallée de l'Airou, sur des pentes escarpées. Ils ont été répertoriés en Espaces Boisés Classés au POS.

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

A noter, la présence d'alignements d'arbres le long de l'avenue Ernest Corbin (chaque côté de la RD165) depuis le bourg également classés en EBC au POS.

Présence de boisements dans la vallée de l'Airou et classement EBC au POS

A noter qu'un **Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)** a été prescrit pour la Basse-Normandie par l'ordonnance du 26 janvier 2012 repris par l'article L.122-12 du code forestier afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. Ce plan, d'une durée de 5 ans éventuellement renouvelable, identifie les massifs insuffisamment exploités et définit un programme d'actions opérationnel en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois. Il a été préparé par un comité d'élaboration comprenant les représentants des propriétaires forestiers, des professionnels de la production forestière, du Centre régional de la propriété forestière, de l'Office national des forêts, de la Chambre régionale d'agriculture et des services déconcentrés du ministère en charge de la forêt en association avec les collectivités territoriales. Le PPRDF a réalisé un diagnostic régional et territorial des massifs forestiers et du bocage. Il a analysé la demande potentielle supplémentaire de bois dans les 5 ans. Il a établi un plan d'action par massif forestier et par zone bocagère pour faire face aux besoins supplémentaires identifiés de bois.

Le PPRDF comprend :

- 1) un document contenant le diagnostic régional, les enjeux régionaux, la méthodologie d'élaboration et une synthèse régionale du plan d'action,
- 2) des fiches descriptives des massifs forestiers et des zones bocagères,
- 3) des fiches action par massif forestier et zone bocagère.

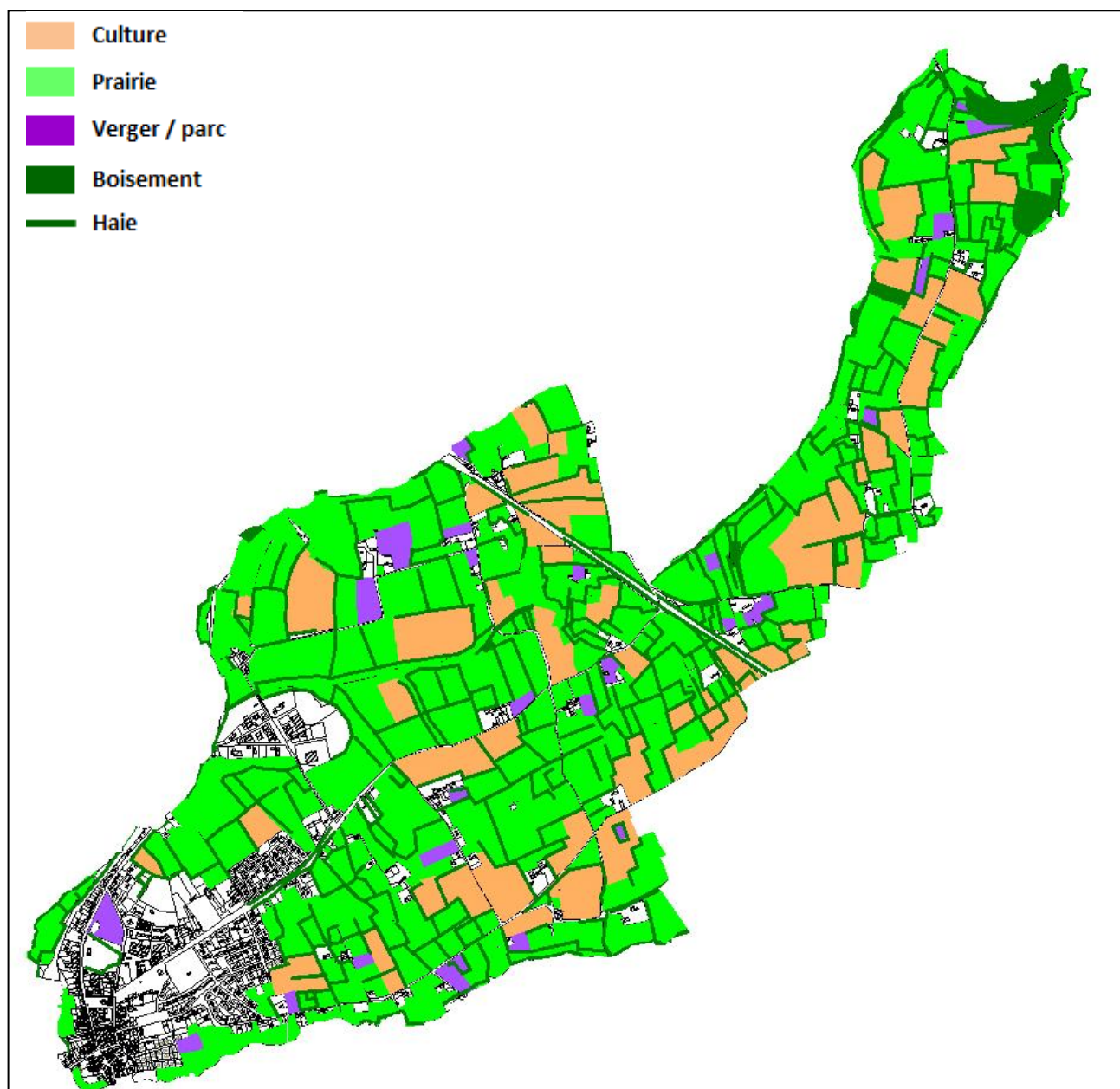
Le PPRDF a été validé par la Commission Régionale Forestière et des Produits Forestiers du 9 novembre 2012. Il a été arrêté par le préfet de région en avril 2013.

• Les prairies humides

La Haye Pesnel possède des points d'eau (sources, puits, mares) qui sont généralement associés à des prairies humides. Les près se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg. Ces parcelles humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

La carte ci-dessous permet de visualiser l'occupation du sol de La Haye Pesnel.

Occupation du sol d'après la photo aérienne de 2010 (source : Géoportail)



2.2.2 LE PATRIMOINE BATI

2.2.2.1 Patrimoine protégé et archéologie

La commune ne comporte pas de monument historique ou de périmètre de monument historique protégé. Aucun site ou vestige archéologique n'est actuellement recensé sur la commune. Cependant la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie mentionne :

- Une motte castrale détruite, anciennement située à l'emplacement de l'actuelle gendarmerie
- La présence du château Ganne mentionnée dans les textes anciens
- Un dépôt de monnaies romaines, de localisation inconnue

2.2.2.2 Patrimoine architectural et petit patrimoine

Bien qu'il n'y ait pas de patrimoine protégé sur la commune, on pourra noter la présence de :

- L'église paroissiale Ste Madeleine (19/20^{ème})
- Le Logis (17^{ème})
- La présence peu observée de petit patrimoine, à savoir, des croix de chemins, des boulangeries, des puits, des ouvrages en pierre ...



Le Logis



L'église



Croix



Pont sur le Nélet

2.3 ANALYSE PAYSAGÈRE

2.3.1 INTRODUCTION

2.3.1.1 Contexte juridique et démarche

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique.

Aujourd'hui et depuis le 8 Janvier 1993 la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages "remarquables par leur intérêt paysager". L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de «paysages identitaires» d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères de La Haye-Pesnel, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication. Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

2.3.2 LES ENTITES PAYSAGERES

La commune fait partie intégrante du paysage bocager normand. Elle est caractérisée par un paysage montueux et escarpé au travers duquel on peut distinguer cinq principales unités paysagères.

L'élément végétal est très présent sur le territoire communal par la présence de nombreuses haies bocagères structurante. Plus serré dans la partie est du territoire. Le parcellaire bocager s'élargit sur les zones de moindre relief.

On distingue ainsi :

- Le paysage de bocage à maille lâche, situé au centre de la commune
- Le paysage de bocage à maille serrée, situé dans la pointe nord

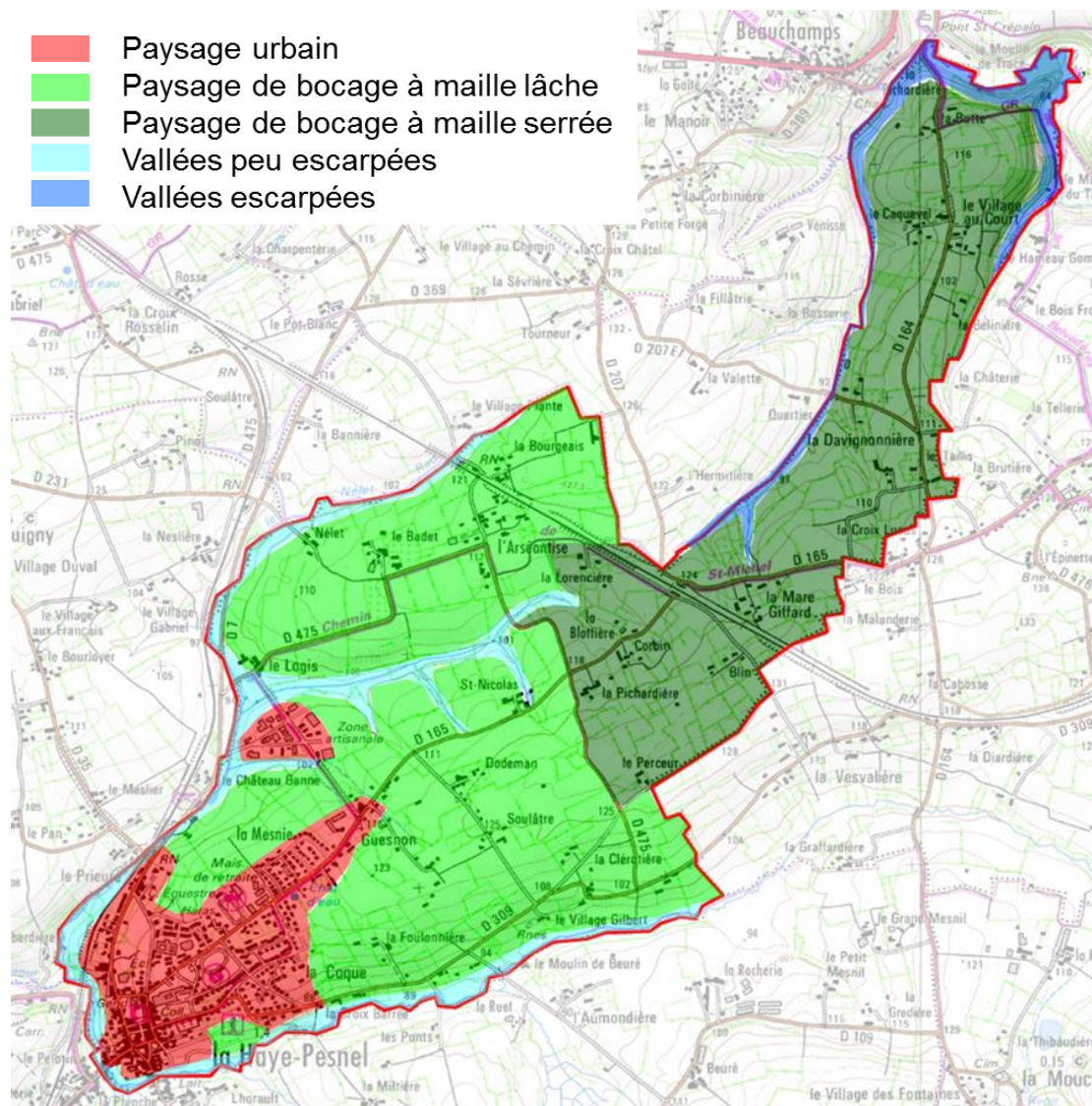


Paysage de bocage à maille lâche



Paysage de bocage à maille serrée

Les unités paysagères du territoire de La Haye Pesnel



Les fonds de vallées constituent également des entités paysagères à part entière, et là aussi, le relief fait se distinguer deux types de vallées :

- Les vallées peu escarpées, sur toute la moitié Ouest de la commune (bassin du Thar), où les fonds de vallée sont assez larges
- Les vallées escarpées, sur la pointe Nord-Est de la commune (bassin de l'Airou) : il s'agit de vallées encaissées, plus « sauvages »



Paysage de vallées peu escarpées



Paysage de vallées escarpées

- Enfin, le paysage urbain est dominant à l'extrémité Ouest du territoire, au niveau du bourg. Il se poursuit vers l'est du territoire, en longeant la D165.

Paysage urbain



Principaux éléments à retenir

- Un relief assez vallonné, notamment au nord-est du territoire, et un réseau hydrographique dense en limites communales.
- Des enjeux environnementaux en lien avec les cours d'eau, affectant les abords de la zone d'activité et le sud du bourg.
- Un milieu naturel intéressant dans la vallée de l'Airou.
- Un paysage bocager de qualité, encore bien conservé.

2.4 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Mesure phare du Grenelle de l'Environnement, la Trame verte et bleue répond à une demande grandissante d'amélioration du cadre de vie, des paysages et de l'environnement :

- Au niveau écologique, la démarche vise à constituer un réseau écologique cohérent, pour favoriser le déplacement des espèces, de valoriser et de maintenir la qualité des habitats ;
- Au niveau paysager, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie, la qualité et la diversité des paysages, pour notamment favoriser un aménagement durable des territoires ;

La préservation des continuités écologiques permet ainsi, si elle est associée à une mise en valeur des paysages et du cadre de vie, de mettre en œuvre la Trame Verte et Bleue.

Imposée par les lois Grenelle 1 et 2, la Trame Verte et Bleue doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme d'ici janvier 2016. C'est-à-dire qu'il existe, par exemple pour les PLU, une obligation de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale, dit SCoT et les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, ou SRCE, ainsi que les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue.

La Trame verte rassemble les zones bénéficiant de mesures de protection, ainsi que les espaces naturels qui les relient, c'est-à-dire :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces protégés par le code de l'environnement ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés ci-dessus ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 (bandes enherbées le long de certains cours d'eau et plans d'eau, projet de loi Grenelle II).

La Trame bleue est constituée des cours d'eau et des zones humides identifiés pour leur valeur biologique, au regard de la ressource en eau ou de leur patrimoine paysager. Elle comporte, entre autres :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 (de très bon état ou à restaurer) ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 (objectifs de qualité et de quantité) ;
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux alinéas précédents.

Au titre de la Trame Verte et Bleue, il s'agit enfin de préserver les espaces de promenade et de loisirs et les milieux naturels à vocation paysagère et environnementale.

La Haye Pesnel abrite une biodiversité et des paysages ordinaires potentiellement favorables aux continuités écologiques. Les éléments de la Trame Verte et Bleue locale ne deviennent pas protégés, mais sont identifiés comme des espaces importants pour le maintien de la biodiversité.

2.4.2 IDENTIFICATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES POTENTIELLES

❖ D'après le SRCE de Basse-Normandie

- *Contexte*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE est l'outil régional de la Trame Verte et Bleue. Au titre de l'article L.371-3 du code de l'environnement, il doit identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et déterminer les enjeux en matière de préservation des continuités écologiques et des paysages. Son objectif est de proposer « *un plan d'action stratégique et des outils adaptés* », pour aider à une meilleure prise en compte de la démarche au niveau local.

Le SRCE de Basse-Normandie identifie, entre autre :

- les enjeux régionaux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, dont 7 enjeux dits prioritaires ;
- les continuités écologiques régionales;
- des objectifs par grands types de milieux;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique.

Ils sont à prendre en compte dans les PLU.

Le SRCE de Basse-Normandie est constitué de plusieurs pièces, parmi lesquelles l'atlas, le diagnostic et le plan d'actions donnent des indications sur les continuités écologiques à petite et à grande échelle. Elles expliquent aussi, par zone, les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Pour correctement décliner la démarche au niveau local, il convient de s'y référer.

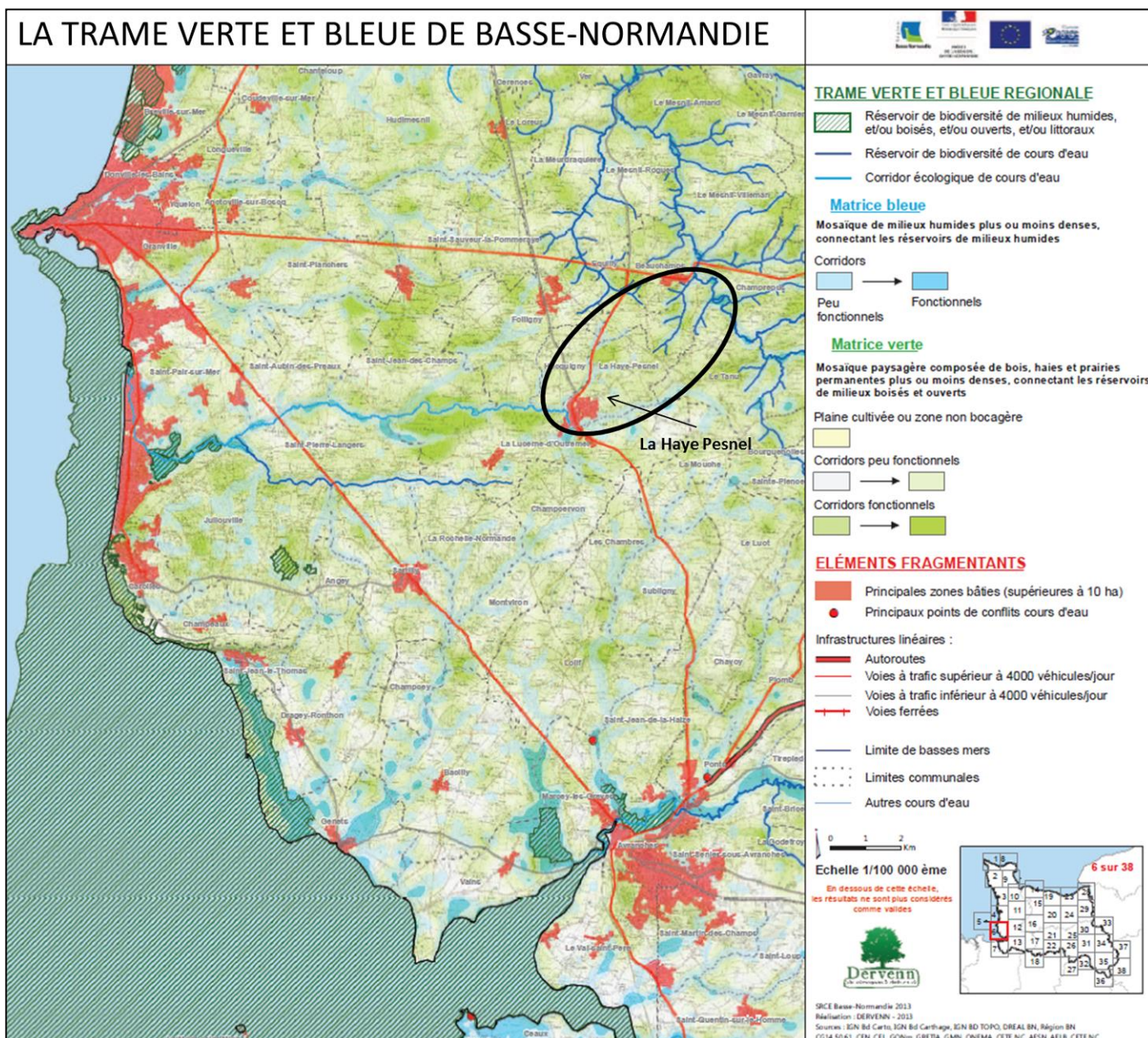
- *Prise en compte du SRCE de Basse-Normandie et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local*

D'après le SRCE de Basse-Normandie, la commune de La Haye Pesnel comporte des réservoirs de biodiversité de cours d'eau avec la rivière de l'Airou et ses affluents. Le Thar, quant à lui, constitue un corridor écologique de cours d'eau.

Le territoire comporte également des corridors écologiques terrestres et humides plus ou moins fonctionnels, le principal corridor humide (matrice bleue) étant la vallée du Thar en bordure Sud de la commune. La vallée du Nélet et de ses affluents en limite Nord-Ouest, et la vallée du Thar et ses affluents au Nord-Est sont également des corridors humides, mais peu fonctionnels. Le reste du territoire communal est représenté par des corridors terrestres (matrice verte) assez fonctionnel grâce notamment au réseau de haies et à la présence de prairies.

A l'échelle locale, les prairies herbagères et bocagères constituent autant de corridors biologiques et de réservoirs de biodiversité potentiels et d'espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie. Ils sont à valoriser au nom de la Trame Verte et Bleue.

Ces corridors sont entrecoupés par des éléments fragmentant tels que la RD7 passant en bordure Ouest et la RD924 (axe Granville – Villedieu passant au Nord) et les zones bâties d'une superficie supérieure à 10 ha (bourgs de La Haye Pesnel, Beauchamps).



D'après le projet de SRCE, juin 2013

Le bocage et les vergers sont à préserver, au titre de l'orientation prioritaire « *maintien du réseau fonctionnel de haies associé à la présence de milieux annexes* » et de l'objectif n°4 : « *maintenir et assurer le renouvellement des vergers du territoire, notamment dans les régions cidricoles.* » (SRCE de Basse-Normandie, 2013)

❖ **D'après le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel**

• Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a été approuvé en juin 2013, dans le respect de loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Il fixe des grandes orientations, destinées à rendre cohérents les documents d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Il est effectif sur 193 communes, dont La Haye Pesnel.

Bien qu'il soit « Pré-Grenelle » (approbation avant le 1^{er} juillet 2013), certaines dispositions et orientations ont été prises en termes de préservation de l'environnement et des paysages et de Trame Verte et Bleue.

- Prise en compte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et déclinaison des données paysagères au niveau local

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel concerne la partie sud de la Manche. Le Pays de la Baie ne constitue pas une seule et même région naturelle. Le territoire est marqué par trois unités paysagères : littoral, rural et de « relief accidenté ».

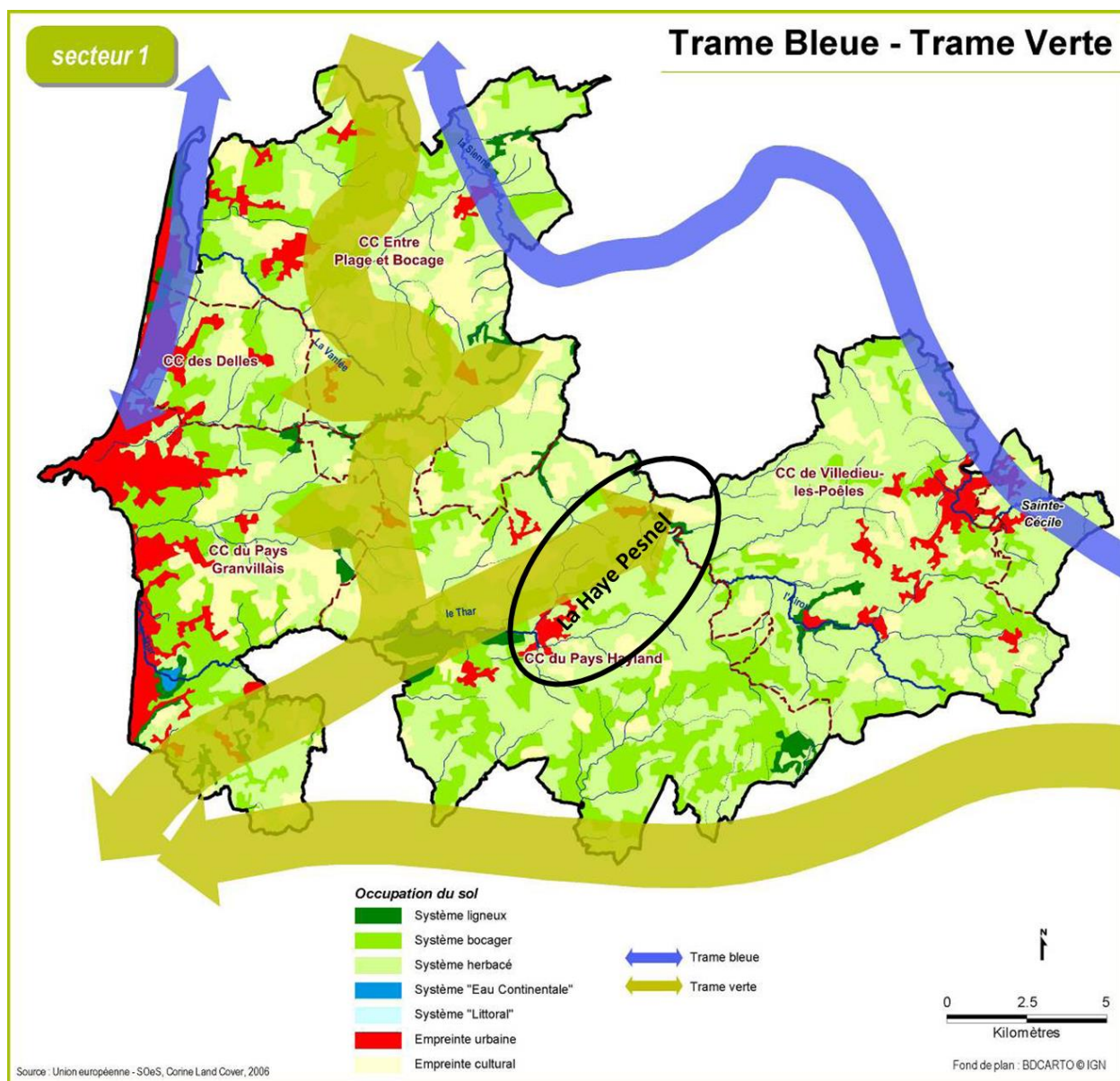
Les parties rurales, dans lequel est situé le territoire de La Haye Pesnel, se distinguent par plusieurs ambiances paysagères, en lien avec les modes de production agricole dominants. Les paysages de La Haye Pesnel *« se caractérisent par l'omniprésence de la prairie enclose, ainsi que par le développement des vergers cidricoles, hérités du passé agricole. »* (SCoT du Pays du Mont-Saint-Michel, 2013) On y trouve un paysage de « bocage préservé » sur la majorité du territoire dans lequel s'amorce le paysage des « Gorges de l'Airou et du Thar » qui présentent des vallées étroites.

D'après le SCoT, la trame verte repose sur la densité de maillage bocager. Les variations de densité de bocage laisse penser à de l'éclaircissement en cours. La présence d'espaces boisés enclenche une dynamique de confortement à proximité sur laquelle il est impératif de s'appuyer pour aller plus loin qu'une préservation trame verte basique.

Concernant la trame bleue potentielle, la réflexion s'est basée sur les zones humides et les cours d'eau. Les vallées et leurs chevelus sont déjà pris en charge par des programmes de gestion. Le SCoT apporte différentes prescriptions et recommandations :

- Prescriptions :
 - Valoriser la réflexion TVTB en vue d'une qualification, d'une organisation voire d'un montage économique pour maintenir les zones humides
 - (Re)travailler les PLU, règlement de zones pour diminuer l'imperméabilisation des sols
 - Classement au PLU de secteurs humides pour leur préservation
 - Associer le plus en amont possible des représentants des milieux naturels officialisés aux décisions
- Recommandations :
 - Proposer des partenariats pour développer/accréditer leur communication et leurs interventions
 - Proposer un partenariat avec les associations cadre de vie, naturaliste, de pêcheurs, les écoles pour développer une prise de conscience sur la nécessaire conservation
 - Inciter les particuliers à s'approprier le respect et la valorisation des zones humides

Le SCoT a réalisé une carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue pour le secteur Nord du Pays de la Baie (dans lequel se trouve La Haye Pesnel).



La Trame Verte et Bleue pour le secteur 1 du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel (d'après le SCoT du Pays de la Baie du Mont-saint-Michel, juin 2013)

❖ **D'après le patrimoine naturel et paysager du territoire**

- Eléments constitutifs des composantes terrestres, aquatiques et humides

Comme l'ont précisé le SRCE de Basse-Normandie et le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, La Haye Pesnel présente des habitats d'intérêt écologique, en lien avec les entités paysagères du territoire. Ainsi, plusieurs sous-trames vertes et bleues composent le territoire :

- Les milieux bocagers : zones agricoles extensives, réseaux de haies ;
- Les milieux ouverts : espaces cultivés, espaces naturels ;
- Les milieux humides : zones humides, plans d'eau ;
- Les milieux boisés ;
- Les cours d'eau.

- Les mesures de protection et les espaces protégés du territoire

Les zonages de protection et les espaces protégés constituent des réservoirs de biodiversité potentiels (ZNIEFF, Site d'importance Communautaire...). On recense sur La Haye Pesnel 2 ZNIEFF et 1 site Natura 2000.

Les milieux naturels « ordinaires » (blocage, boisements, vallées, zones humides) du territoire sont quant à eux des corridors écologiques potentiels. Ils sont à considérer comme éléments de la Trame Verte et Bleue, au titre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

- Les espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie

Les espaces naturels contribuent au cadre de vie. Maintenir les espaces à enjeux pour le paysage est donc nécessaire. Il s'agit, entre autres :

- Des sites touristiques d'intérêt ;
- Des sites naturels d'intérêt, tels que la vallée de l'Airou ;
- Du circuit « Plan Vélo », des routes touristiques et des chemins de randonnée ;

❖ **Obstacles et discontinuités écologiques potentiels**

La Haye Pesnel est un territoire bien desservi dont certains axes routiers peuvent être considérées comme fragmentant au regard de leur fréquentation (RD7 et RD924). Les voies de chemin de fer sont également des éléments fragmentant. Le territoire de La Haye Pesnel comporte par ailleurs une grande zone de bâtie avec le bourg. Les hameaux ne sont pas assez développés pour être considérés comme fragmentant. Ainsi, les principaux axes routiers et le bourg peuvent constituer des éléments de fragmentation à la continuité écologique, empêchant la libre circulation des espèces :

En tenant compte des obstacles et des discontinuités écologiques, le but est d'intégrer la « nature » dans La Haye Pesnel, sans bouleverser ou nuire aux enjeux socio-économiques. Pour cette raison, ces éléments ont été identifiés sur la carte de Trame Verte et Bleue de la commune.

3.4.3 Identification et cartographie de la Trame Verte et Bleue

La méthode retenue pour identifier les continuités écologiques de La Haye Pesnel ressemble délibérément à celle du SRCE de Basse-Normandie. Elle diverge néanmoins en raison de l'échelle de travail, qui est plus fine. Il a été nécessaire de transposer et de préciser les données du SRCE et du SCoT du Pays de La Baie du Mont-Saint-Michel, pour adapter la démarche aux enjeux locaux du territoire.

• Synthèse de la méthode d'identification des continuités écologiques régionales

Le SRCE identifie la Trame Verte et Bleue au niveau régional. Cette échelle ne permet pas d'identifier de manière précise les enjeux paysagers de la Trame Verte et Bleue. Elle permet d'identifier les continuités écologiques d'importance régionale, dans lesquelles une majorité d'espèces peut vivre et se déplacer.

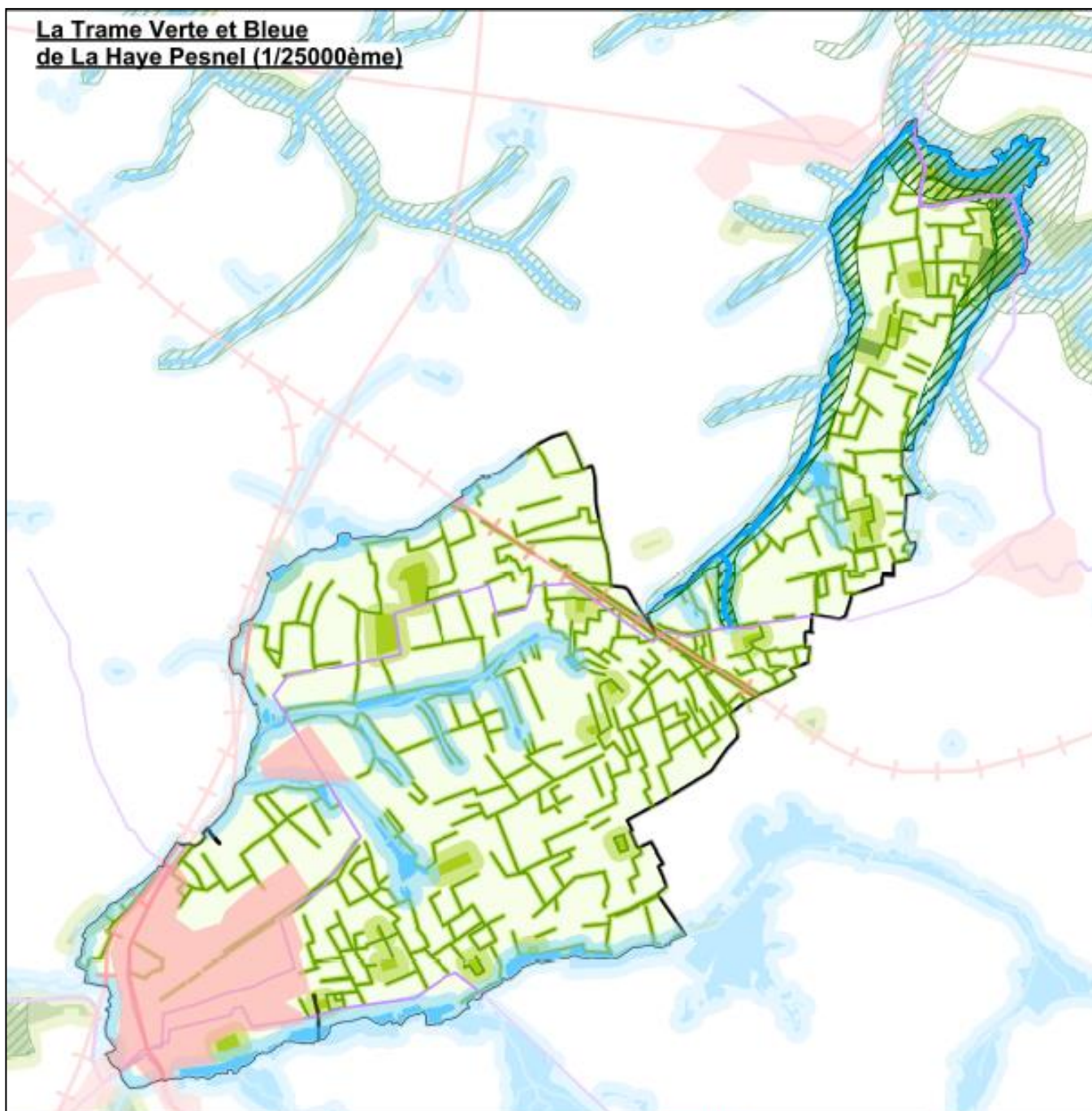
Le SRCE de Basse-Normandie répertorie les continuités écologiques régionales, sur la base des exigences écologiques d'espèces emblématiques (Ex. rayon de 500m fixé pour la matrice verte, d'après la capacité de dispersion du Pique-Prune - coléoptère). Les corridors écologiques identifiés à cette échelle correspondent à un ensemble de milieux aquatiques, humides et/ou terrestres, favorables à la biodiversité. On parle de matrice verte et de matrice bleue. Aussi, seuls les réservoirs de biodiversité régionaux ont été identifiés.

• Méthode retenue pour identifier la Trame Verte et Bleue locale

Les continuités écologiques locales ont été identifiées suite à la prise en compte du SRCE de Basse-Normandie et du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, à partir desquels ont été identifiés et cartographiés :

- Les continuités écologiques locales, pour identifier les enjeux environnementaux de la Trame Verte et Bleue :
 - o Les corridors écologiques aquatiques, définis par le SRCE comme des espaces de vie et de transit de qualité pour les espèces piscicoles ;
 - o Les zonages de protection, reconnus comme réservoirs de biodiversité « verts » avérés. Sur le territoire de La Haye Pesnel, on distingue :
 - ZNIEFF « L'Airou et ses affluents »
 - ZNIEFF « Bassin de la Sienne »
 - Site d'Importance Communautaire « Bassin de l'Airou »
 - o Les corridors écologiques « verts et bleus » potentiels, fixés d'après une zone tampon de 50 m autour des réservoirs de biodiversité avérés et potentiels. Cette zone tampon permet de voir s'ils sont reliés les uns avec les autres et de spécifier s'ils sont ou non fonctionnels.
- Les espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie, pour identifier les enjeux paysagers de la Trame Verte et Bleue :
 - o Le site des Gorges de l'Airou
 - o Les sentiers pédestres et cyclistes
 - o ...
- Les éléments fragmentant, pour savoir quelles continuités écologiques privilégier. L'objectif est de répondre aux enjeux environnementaux et paysagers de la Trame Verte et Bleue, sans nuire au projet de territoire.

La Trame Verte et Bleue de La Haye Pesnel (1/25000ème)



Trame Verte

Réservoirs de biodiversité avérés

■ Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, DREAL 2012)

Réservoirs de biodiversité potentiels

■ Boisements ■ Vergers

■ Espaces à vocation naturelle et agricole

Corridors écologiques potentiels

— Maillage bocager

Continuités écologiques potentielles : milieux herbagers, bocagers et boisés reliés les uns aux autres dans un rayon de 50 m (15 m pour les haies), dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice verte)

● Fonctionnelles ● Peu fonctionnelles

Espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie

— Chemins de grande randonnée

— Liaisons douces existantes

□ Limite communale

Trame Bleue

Réservoirs de biodiversité avérés

— Corridor écologique aquatique

■ Zones humides (DREAL 2013)

Corridors écologiques potentiels

— Cours d'eau

Continuités écologiques potentielles : milieux humides reliés les uns avec les autres et/ou avec un cours d'eau dans un rayon de 50 m, dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice bleue)

● Fonctionnelles ● Peu fonctionnelles

Éléments fragmentants

■ Principales zones bâties

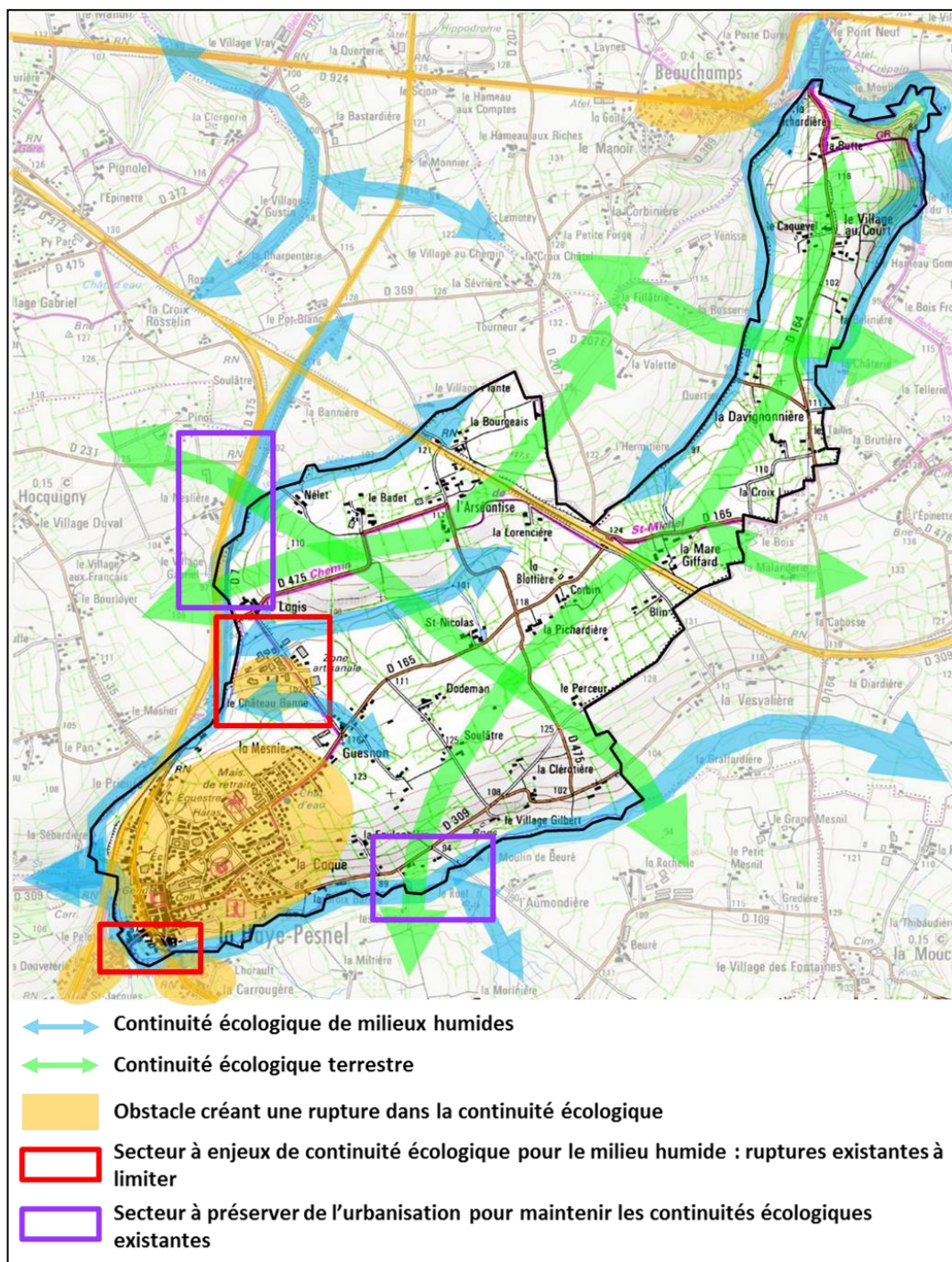
— Principaux axes routiers

+ Voies de chemin de fer

Les continuités écologiques du territoire de La Haye Pesnel sont schématisées sur la carte ci-dessous. Les routes départementales n°7 et 924, les voies de chemin de fer et les principales zones urbanisées forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). Il a ainsi été identifié les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à enjeux de continuité écologique pour les milieux humides (carrés rouges sur la carte ci-dessous) où le développement de l'urbanisation devra être limitée si possible aux enveloppes existantes et devra éviter d'empiéter sur les secteurs humides ;
- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (carrés violets sur la carte ci-dessous) afin de maintenir les continuités écologiques existantes, notamment de part et d'autre du bourg de La Haye Pesnel. Ces secteurs doivent s'apparenter à des coupures d'urbanisation.

Schématisation des continuités écologiques du territoire de La Haye Pesnel

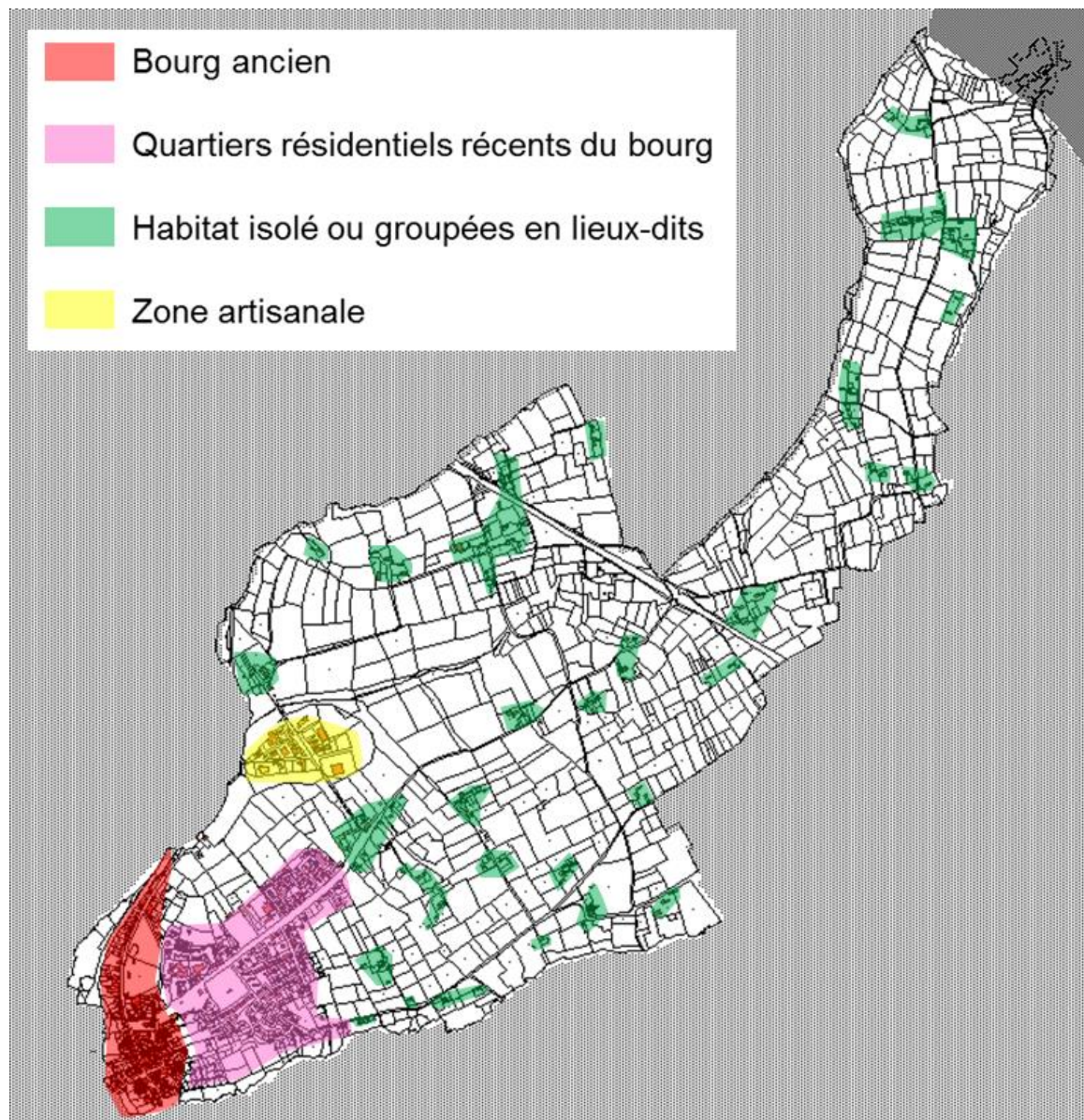


3 AMENAGEMENT DE L'ESPACE

3.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

3.1.1 ORGANISATION ET EVOLUTION DES ESPACES BATIS

On distingue 4 principaux secteurs bâtis différents sur la commune de la Haye-Pesnel :



→ Le bourg ancien à l'Ouest

Le bourg ancien est marqué par un élément visuel et structurel, la RD7, axe routier à fort passage autour duquel se structure cette partie de la commune.

Le centre-bourg est constitué de maisons souvent en pierre (poudingue ou granite) et la brique est parfois utilisée pour les encadrements de portes et de fenêtres. Les toitures sont généralement en ardoise avec des lucarnes. Les maisons sont accolées et alignées la plupart du temps en front de rue. Les constructions sont de hauteur raisonnable (R+1 ou R+2 avec combles).



Bâties en alignement construits le long de la RD7

Le bourg présente également quelques bâtiments de caractère. On notera la présence d'une maison de maître et de ses dépendances dans un cadre arboré à l'entrée Nord du bourg.



Outre le poudingue pourpré et le granite jaune de la carrière du Haut Pignon (Saint-Pierre-Langers), les maisons anciennes sont également constituées de la pierre de Beauchamps.

→ Les quartiers résidentiels à l'est du bourg

La partie du bourg plus récente s'est développée sous forme de quartiers résidentiels vers l'est, le long et entre la RD165 et la RD309. Le tissu du bourg récent est beaucoup plus lâche et est constitué de nombreux lotissements de pavillons individuels, mais il comporte aussi la plupart des équipements de la commune et de l'intercommunalité (écoles, collèges, stades (etc.)

En sortie nord et sud-est du centre bourg, on trouve des constructions des années 1960 et 1980, des lotissements en impasses de pavillons sur sous-sol à l'enduit de ciment et de toiture en tuile souvent à quatre pans. Les voies d'accès sont souvent larges et une place de stationnement est prévue par habitation.

Bâti des années 60/80 :



Le bâti récent (années 1990 / 2010) correspond généralement à des pavillons en rez-de-chaussée avec combes, garage accolé, des enduits projetés clair, des toitures en ardoises à 2 pans, et une implantation en milieu de parcelle, sauf pour les opérations groupées (HLM). Ce bâti est situé en périphérie du bourg. Certains lotissements laissent une place importante à la voiture avec des voiries assez larges.

Bâti récent :





→ Les habitations isolées et hameaux

Les principaux hameaux de la commune sont dispersés dans le reste du territoire communal.

Au niveau des hameaux et habitations isolées, le bâti est majoritairement ancien, le plus souvent en pierre, parfois en terre. Les bâtiments sont généralement d'anciennes fermes isolées comprenant plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour et fréquemment entourées de vergers de pommiers et accessibles par de petites voies rurales. Ce paysage « traditionnel » tend peu à se modifier. Seules quelques maisons récentes ont été construites au lieu-dit Dodeman.

Ces lieux-dits comptent généralement peu de foyers et n'ont pas vocation à être davantage développés. Le SCOT invite à un développement de l'urbanisation et à une densification s'effectuant au mieux en dent creuse, au pire autour des centres bourgs.





→ La zone artisanale

La zone artisanale est excentrée au Nord-Est par rapport au bourg. Son accès peut se faire par la RD7 au Nord du bourg ou par la RD165, par l'Est du bourg. Il reste encore 1,49 ha de terrains disponibles.



3.1.2 LES DENTS CREUSES

Des espaces non urbanisés sont présents au sein du bourg et de la zone d'activité et peuvent être considérés comme des espaces susceptibles d'être urbanisables. Mais certains de ces espaces correspondent à des jardins, ou sont difficiles d'accès et ne peuvent donc pas être pris en compte dans les superficies à urbaniser.

C'est pourquoi, il est nécessaire de réaliser une analyse des dents creuses, dont les superficies disponibles seront à comptabiliser dans la superficie totale à urbaniser au projet du PLU.

Les cartes et tableaux ci-dessous permettent de visualiser les secteurs non urbanisés à l'intérieur du bourg et de la zone artisanale et leur disponibilité vis-à-vis d'une éventuelle urbanisation.

Secteur Nord-Ouest



Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte
154, 155	0,24 ha	Accessible par la RD7
120, 125	3,3 ha	Grand parc arboré de qualité
76, 75p	0,31 ha	Terrain utilisé pour le stockage de matériau pour un maçon
75p, 57, 55	0,54 ha	Terrain difficile d'accès par l'Ouest

Secteur Sud-Ouest



Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte
970	0,33 ha	Terrain de jeux école
1033	0,09 ha	Extension cimetière
1054	0,08 ha	Aire de stationnement privé et accès garages
942, 944	0,09 ha	Projet de 2 logements
306, 307, 366	0,36 ha	Accès possible par la RD7, parcelles n°307 et 366 achetées par la commune

Secteur Sud-Est



Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte
872	0,07 ha	Jardin attenant à une habitation
831, 832	0,18 ha	Jardin attenant à une habitation
818	0,07 ha	Jardin attenant à une habitation
936	0,09 ha	Entrée maison
A, B, C, D, E (espaces non numérotées)	Total de 0,37 ha	Espaces verts imposés par les lotissements, pouvant être utilisés en aire de jeux ((E), et parfois avec un accès trop étroit pour être accessible
697	0,08 ha	Jardin attenant à une habitation
124	0,11 ha	Terrain mis en vente pour de la construction

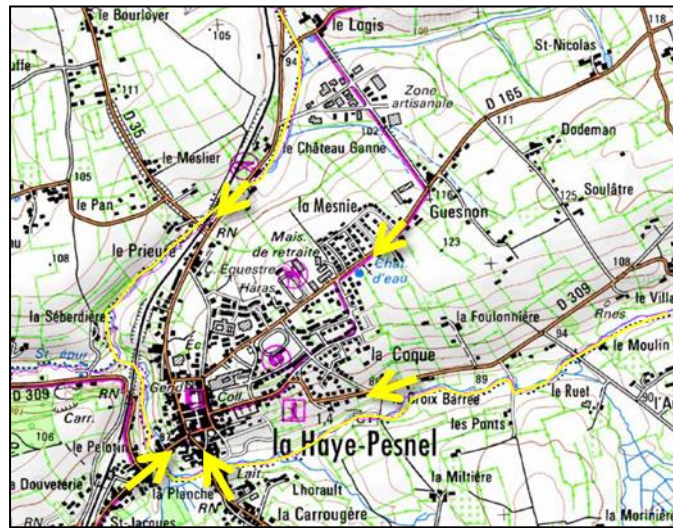
Secteur Nord-Est



Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte
543	0,09 ha	Terrain destiné à de la construction, non encore construit
505	0,18 ha	Espace vert imposé par le lotissement, permettant l'accès au bassin d'orage au Nord

3.1.3 LES ENTREES DE BOURG

Localisation des entrées de bourg



3.1.3.1 L'entrée Nord

L'entrée Nord montre la présence d'une serre d'horticulture. La pépinière est peu valorisante car elle rompt avec le cadre bucolique.

Peu après cette entrée, se trouve le carrefour entre la RD7 et la RD35 qui nécessite la traversée de la voie de chemin de fer.

La commune a engagé une étude en vue de sécuriser et de valoriser cette entrée pour mieux structurer le bourg.



3.1.3.2 Les entrées Ouest et Sud

Les entrées Ouest et sud se font dans la continuité des zones bâties de la commune de La Lucerne d'Outremer.



3.1.3.3 L'entrée Est

Cette entrée est bordée de tilleuls et de platanes, en ligne droite, ce qui incite à la vitesse. Il y existe un carrefour pour accéder à la zone d'activités.



3.1.3.4 L'entrée Sud-Est

L'entrée Sud-Est, dessert une zone résidentielle. Elle est peu fréquentée



3.1.4 LES DEPLACEMENTS

3.1.4.1 Organisation et fonctions des voies

La RD7 supporte un trafic relativement important avec plus de 5 000 véh/jour dans la partie sud au croisement avec la RD 35, dont environ 10 % de poids lourds. La circulation dans le bourg s'en trouve difficile avec une route peu large, et des piétons nombreux.

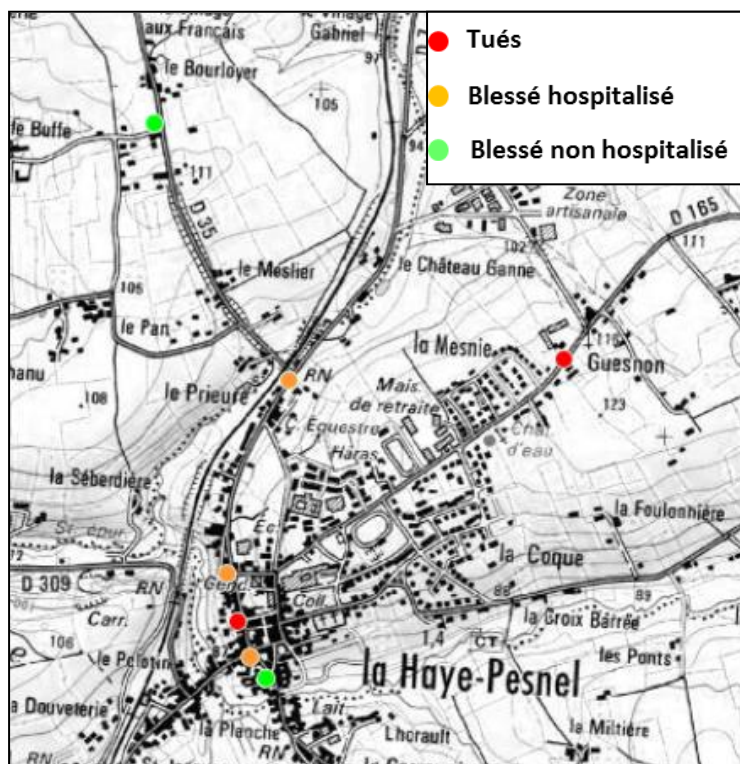
De nombreuses études ont déjà été réalisées pour réfléchir à l'organisation de la circulation dans le bourg de La Haye Pesnel (modification de la circulation, sens unique, création d'une déviation...), mais aucune solution n'a encore été trouvée. Ce sujet est toujours d'actualité.

L'ouverture de la route depuis l'église pour aller vers le nouveau lotissement au Sud a permis de soulager un peu la circulation.

3.1.4.2 Accidentologie

Les accidents sur La Haye Pesnel se concentrent sur l'axe de la départementale n°7, notamment dans le bourg, avec 4 accidents entre 2008 et 2012, dont 1 mortel (en 2009). Il est vrai qu'un sentiment d'insécurité se dégage de cette départementale où le passage de poids lourds est important. Un autre accident mortel a eu lieu en 2010 en entrée de bourg sur la RD165.

Accidentologie sur la commune de La Haye Pesnel entre 2008 et 2012 (source : DDTM 50)



3.1.4.3 Stationnement

Le bourg de La Haye Pesnel dispose de nombreux stationnements : devant la mairie, au niveau de l'espace réservé à la foire, le long de la voirie... Certains équipements (Espace du Bocage, médiathèque) nécessitent d'aller se stationner à une certaine distance, qui reste raisonnable néanmoins.

Ces espaces de stationnement sont en grande majorité matérialisés au sol.

3.1.4.4 Transports en commun

Seul le service Manéo Proximité permet de desservir la commune. Il s'agit d'un service à la demande mis en place à l'échelle intercommunale en partenariat avec le Conseil Général. En 2011, des changements de parcours ont été réalisés et les navettes Manéo desservent Avranches et Granville au départ de la Haye-Pesnel. Depuis, ce mode de transport est plus utilisé, même si la fréquence des trajets reste faible (3 jours par semaine)

Dans le cadre d'une politique de développement durable favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture, cette faiblesse constatée de la desserte apparaît comme un handicap pour un pôle intermédiaire tel que la Haye-Pesnel. Le choix d'emprunter différents modes de transports devra être maintenu et renforcé en accompagnement de la politique de développement communal.

3.1.4.5 Liaisons piétonnes

Le bourg de La Haye Pesnel dispose de nombreux trottoirs permettant de sécuriser les parcours piétonniers.

Le récent chemin aménagé le long du Thar est très utilisé, montrant qu'il y a une demande en termes de promenades.

La Haye-Pesnel ne propose pas de circuit pédestre propre à son territoire car elle ne dispose que de peu de chemins. Les possibilités de promenade à partir du bourg sont à conforter ; outre le prolongement de la promenade proche du Thar, il serait intéressant de valoriser les abords du Nelet. Plusieurs liaisons douces dans et autour du bourg pourraient être envisagées.

A noter que le chemin de randonnée de la vallée de l'Airou est très fréquenté.

Il n'existe pas de chemin adapté permettant les promenades équestres à partir des installations hippiques existantes. Un circuit équestre (La route des Abbayes) passe à proximité de la commune. Beauchamps va proposer une étape équestre.

3.1.4.6 Pistes cyclables

Il n'existe pas de pistes réservées pour les vélos dans le bourg de La Haye Pesnel. Seule l'avenue Ernest Corbin, permet une circulation aisée des cycles car la voie y est large.

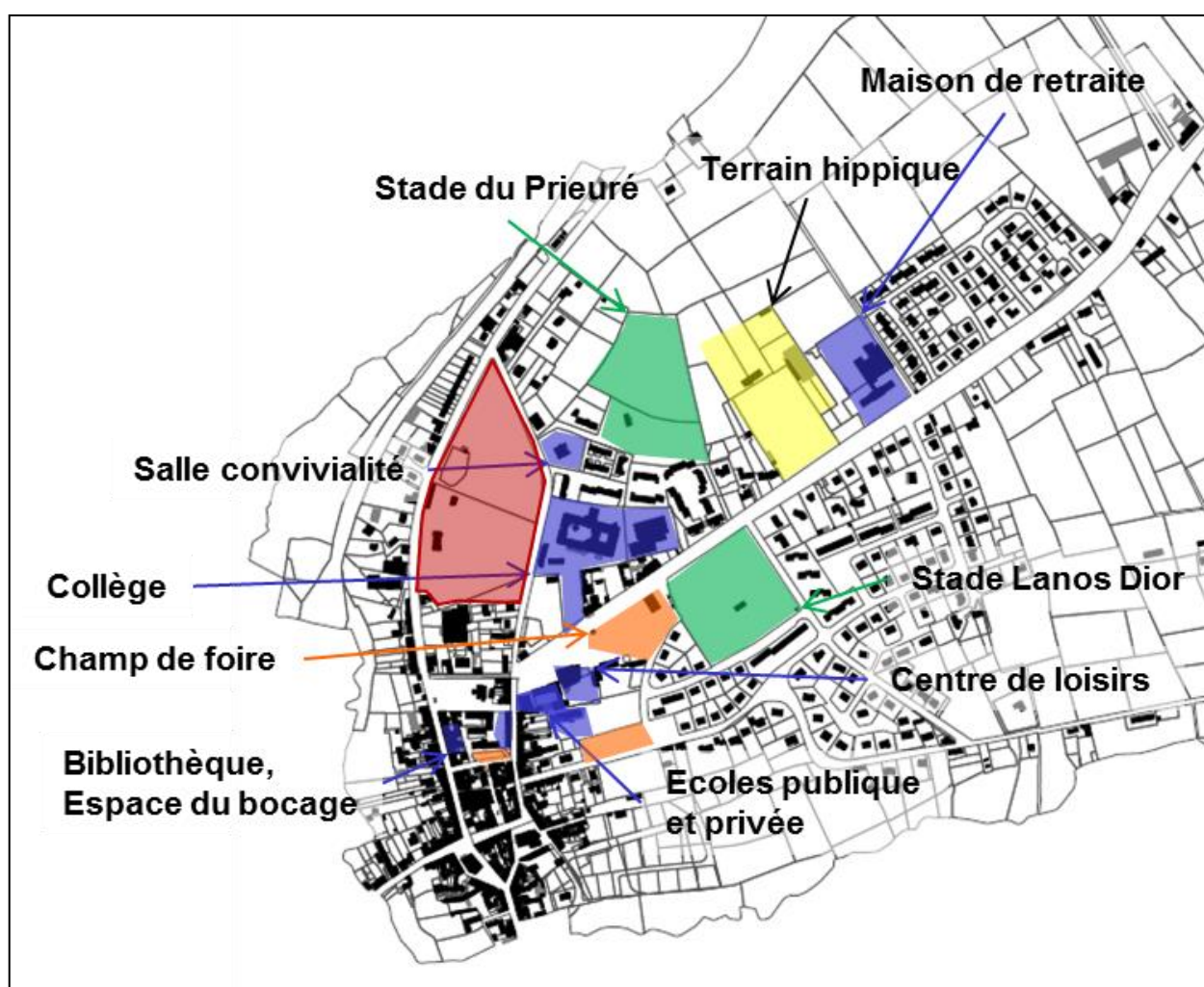
3.2 EQUIPEMENTS ET SERVICES

3.2.1 EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

3.2.1.1 Organisation des équipements

La configuration actuelle fait qu'une part importante de l'espace dédié aux équipements se trouve au Nord-Est du bourg, entre la RD7 et la RD165 (stade du Prieuré, terrain hippique, salle de convivialité, collège, place du champ de foire). Par ailleurs, au nord du bourg se trouve un parc privé de plus de 3 ha, que la commune ne souhaite pas voir urbanisé, mais plutôt un espace voué à une activité de tourisme ou de loisirs. L'ensemble de ces équipements privés et publics donne une impression de vide entre le bourg et les lotissements à l'Est de la maison de retraite.

Cette implantation particulière sépare les nouveaux quartiers qui s'étendent vers l'Est et le Sud, du centre ancien. La RD165 demeure l'axe principal pour l'accès aux équipements qui se trouvent de part et d'autre de celui-ci.



Parc privé (à gauche), et place du Champ de foire (à droite)



L'Espace du Bocage est un espace culturel utilisé pour les spectacles. La Communauté de Communes du Pays Hayland a en projet la construction d'une salle de grande capacité sur le territoire communal de La Haye Pesnel, à proximité du terrain hippique.

En ce qui concerne les équipements, on compte deux stades (Lanos Dior et le stade du Prieuré), un gymnase (à côté du collège), un centre de loisirs, une bibliothèque et l'espace culturel du bocage et une salle de convivialité.

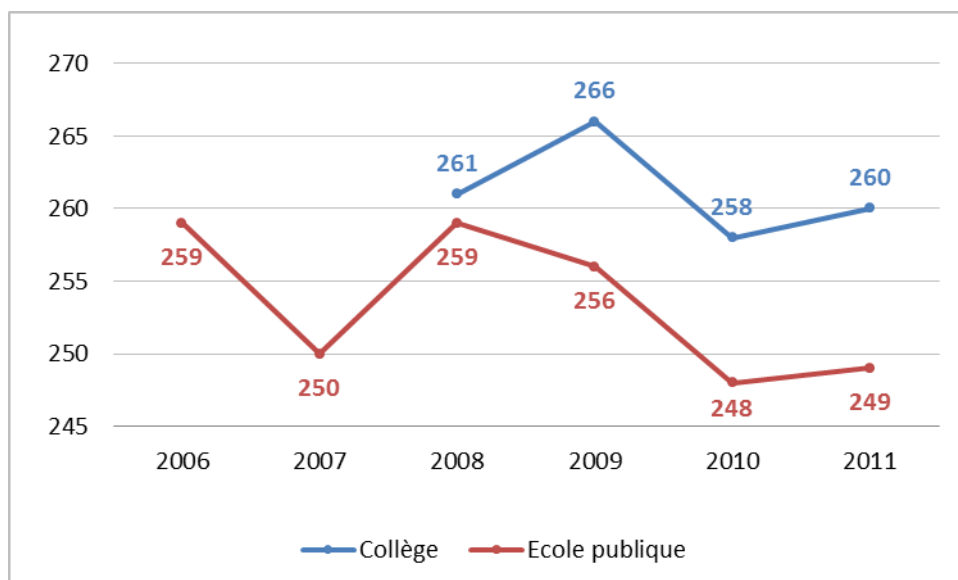
Terrain hippique



La commune de La Haye Pesnel concentre les équipements nécessaires à la fois à la vie communale (stade, écoles, champ de foire...) et à la vie intercommunale (collège, Espace du Bocage, centre de loisirs...). La commune dispose des équipements nécessaires pour la vie de ses habitants car ceux-ci peuvent utiliser les équipements intercommunaux. Il n'a donc pas été relevé de besoins particuliers d'autant qu'une salle de grande capacité est en projet au niveau intercommunal.

3.2.1.2 Equipements scolaires

Les effectifs des établissements scolaires de La Haye-Pesnel



La Haye-Pesnel compte trois établissements scolaires dont deux maternelles/écoles primaires, l'une publique, l'autre privée et un collège, le seul du Pays Hayland. En 2011, l'école privée accueillait 200 élèves. Ces établissements accueillent des élèves de tout le canton (78% des élèves viennent de l'extérieur de la commune), bien que ceux du sud de la Communauté de communes soient plus

amenés à fréquenter les établissements de la commune d'Avranches.

Néanmoins, on note une diminution des effectifs au niveau de l'école publique depuis 2008 (10 élèves en moins entre 2008 et 2011). Le nombre d'élèves au collège reste sensiblement le même, à quelques élèves près.

Par ailleurs, Il est prévu que la salle de convivialité se trouvant à l'étage de la caserne des pompiers devienne un local scolaire lorsque la caserne sera transférée dans la zone artisanale.

Les établissements scolaires sont relativement bien fréquentés étant donné l'afflux de populations nouvelles et familiales au niveau de la Communauté de communes. Cette fréquentation permet de maintenir les équipements notamment scolaires.



3.2.1.3 Espaces verts

La commune dispose de nombreux petits espaces verts publics mais qui semblent assez peu investis.

Le square des viking, anciennement le camping, semble assez apprécié car situé à la sortie des écoles.



Square des viking

Certains espaces verts sont peu utilisés car situés dans des délaissés, manquent de visibilité ou bien ne présentent qu'un aménagement basique.



3.2.2 LOISIRS ET VIE SOCIO-CULTURELLE

La commune de La Haye Pesnel présente une vie socio-culturelle assez dynamique grâce notamment à la présence de nombreux équipements (Espace du bocage, gymnase...) permettant la pratique de nombreuses activités.

Les associations sont nombreuses (environ 24) : diverses associations sportives, comité de jumelage, société de chasse...

A noter que tous les 3 ans, La Haye Pesnel organise la Fête des Fleurs.

3.2.3 EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

3.2.3.1 Approvisionnement en eau potable

La majeure partie des foyers de la Haye-Pesnel et quelques exploitations agricoles sont alimentés en eau potable par le service d'eau potable de la Haye-Pesnel. Le nombre d'abonnements domestiques est en augmentation : 918 en 2009 et 948 en 2010 soit un volume de distribution de 87 763 m³, contrairement à la demande en eau qui est en diminution, seuls les habitants demeurant après le Pont de la Mare Giffard sont distribués par le SIAEP.

La commune exerce elle-même la compétence eau potable en régie. Ainsi, elle prend en charge la gestion du service (application du règlement, fonctionnement, surveillance et entretien des installations, relevés de compteurs), la gestion des abonnés, la mise en service des branchements, l'entretien et le renouvellement des ouvrages, ainsi que l'entretien des canalisations et le traitement de l'eau.

L'eau est prélevée au point de captage de la Paumerie (au niveau de la Lucerne-d'Outremer) rénové dans les années 1990 et possédant un débit de 150 000 m³/an soit 400 m³/ jour). Les périmètres de protection ont été mis en œuvre en janvier 2007 (DUP).

Selon l'ARS, l'eau distribuée est de bonne qualité et conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés. Elle est traitée au chlore dans une station de traitement proche du point de captage et sur laquelle des travaux viennent d'être réalisés en ce qui concerne la minéralisation (en 2013). Le taux de nitrate est en diminution (29,7 mg/l en 2010 ; 32,8 mg/l en 2007).

Le linéaire réseau hors branchement sur la Haye-Pesnel est long de 34,5 km et a été rénové en 1965. Le nombre de fuite est en baisse car deux compteurs de débit de fuite ont été installés. Cela permet un repérage plus rapide des fuites. Cependant le rendement du réseau est en diminution (78,1% en 2010 contre 81,3% en 2009). Un projet d'interconnexion est envisagé avec le syndicat départemental.

3.2.3.2 Assainissement

Le bourg est en assainissement collectif. Une nouvelle station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité nominale de 3 500 Equivalent Habitants, a été mise en service en juillet 2009. Elle a ainsi remplacé l'ancienne station d'épuration, mise en service en 1972, qui a depuis été partiellement détruite. Elle reçoit les eaux usées de secteurs en assainissement collectif de La Lucerne d'outremer et de La Haye Pesnel, représentant environ 1065 abonnés, dont 760 sur La Haye Pesnel. Le nombre d'équivalents habitants en 2009 était d'environ 1900 en 2009, et peut être ajustée à 2100 EH en 2014, dont environ 1550 EH pour la commune de La Haye Pesnel. La capacité résiduelle de la station est estimée à 1400 équivalents-habitants. C'est le SIVU de PLOTIN, constitué par les communes de La Haye Pesnel et La Lucerne d'Outremer, qui gèrent en régie le fonctionnement de l'assainissement collectif.

Cette station a permis d'améliorer la qualité des rejets dans le Thar.

Cependant, un diagnostic du réseau d'assainissement en cours de réalisation par la SAFEGE (2013 et 2014) a mis en évidence la présence d'eaux parasites pouvant venir perturber le fonctionnement de la station et donc la capacité résiduelle de traitement de la station. Une analyse plus fine (mesure des débits

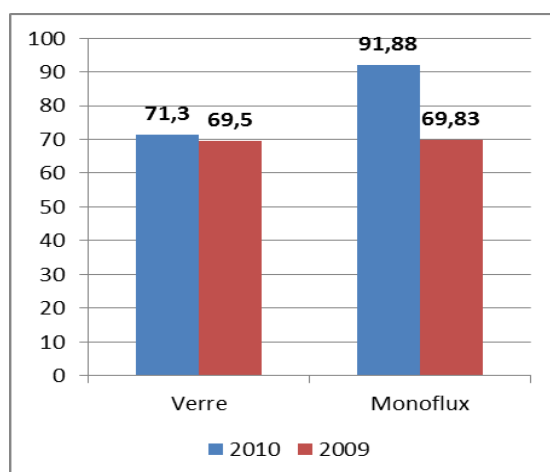
nocturnes, tests à la fumée..) permettra ensuite de mettre en avant les problématiques et leur localisation, et ainsi d'établir un programme de travaux afin de résorber ces intrusions d'eaux parasites dans le réseau d'eaux usées, et donc d'augmenter la capacité résiduelle de traitement. La commune établira un plan pluri-annuel d'actions, mais celui-ci sera défini lorsque le bureau d'études SAFEGE aura hiérarchisé les opérations. Trois opérations sont notamment préconisées :

- Renouvellement d'une canalisation en aval de la zone artisanale, et si possible la déplacer du privé vers le public (estimé 135000 €)
- Déconnexion entre EU provenant du champ de foire et E Pluviales (12000 €)
- Création d'un réseau E Pluviale au niveau des rues Saint Exupéry, Jean Bouin, Pasteur (280000€)

3.2.3.3 Ordures ménagères

Le syndicat Intercommunal de Ramassage et Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM) de la Baie et de la Vallée du Thar regroupe 27 communes dont la Haye-Pesnel. Ses compétences sont la collecte, le tri des ordures ménagères et des recyclables, et la gestion de la déchèterie de Montviron, où les haylands peuvent apporter leurs déchets encombrants.

Evolution poids/habitant des déchets triés pour la commune de la Haye-Pesnel.



Sur la commune, on comptabilise 6 « points propreté » destiné à l'apport volontaire de déchets triés. A l'avenir, un projet d'implantation de colonnes enterrées est envisagé sur 8 sites communaux. Au niveau de la Communauté de communes on constate une baisse de 25% du volume des déchets ménagers depuis la mise en place du tri sélectif, ceci explique l'augmentation du poids en kilo par habitant des déchets triés. Par ailleurs, 36 composteurs (le plus grand nombre intercommunal) ont été distribués en 2010 à la Haye-Pesnel.

Il n'existe pas de décharge ancienne répertoriée sur la commune de la Haye-Pesnel.

3.2.3.4 Servitudes

Les différentes servitudes présentes sur le territoire de La Haye Pesnel sont les suivantes :

→ Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (A5)

Les propriétaires concernés par le passage de canalisations d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, doivent s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

Les canalisations d'eaux sont progressivement renouvelées et étendues en fonction du développement de l'urbanisation.

Pour plus de renseignements, voir annexes.

→ Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Les propriétaires ont l'obligation de laisser le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante du réseau électrique concerné, un mois avant d'entreprendre ces travaux.

Pour plus de renseignements, voir annexes.

→ Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)

- Faisceau hertzien Granville – Villedieu les Poêles : couloir de 1000 m
- Station de La Haye Pesnel couloir de 1000 m de long vers Granville
- Station de La Haye Pesnel couloir de 657 m de long vers Hocquigny

Pour plus de renseignements, voir annexes.

→ Servitude relative au chemin de fer (T1)

La Haye Pesnel présente sur son territoire la ligne Granville /Argentan à l'Est et la ligne Lison / Lamballe en bordure Ouest.

La présence d'une voie ferrée implique les interdictions suivantes pour les riverains :

- procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer,
- planter des arbres à moins de 6 mètres,
- établir un dépôt de pierres, objets pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres
- établir un dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaumes à moins de 20 mètres,...

Elle impose également certaines obligations :

- avant tous travaux de construction, demander la délivrance de son alignement,
- procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autres des passages à niveau,...

Pour plus de renseignements, voir annexes.

→ Servitude relative aux relations aériennes (T7)

Il s'agit de servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et de servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. C'est une servitude qui s'applique à l'ensemble du territoire national.

Pour plus de renseignements, voir annexes.

Principaux éléments à retenir

- Des hameaux peu développés marqués par l'activité agricole.
- Un centre-ville dense, au bâti ancien, en bordure de cours d'eau ; quelques bâtiments de caractère
- Une urbanisation essentiellement sous forme de lotissements ou de locatifs groupés s'étirant peu à peu vers l'Est
- De nombreux équipements, dont certains occupant une place importante à proximité du bourg ; un immense parc au Nord
- Des espaces publics qui semblent peu investis par les piétons
- Des efforts réalisés en matière d'assainissement

4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

4.1 BILAN DU POS INITIAL

La commune de La Haye-Pesnel disposait initialement d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 4 janvier 1990. Ce document a fait l'objet d'une révision approuvée par le conseil municipal le 26 janvier 2001, et modifié le 18 décembre 2001. La procédure de modification avait pour objet d'ouvrir des terrains à l'urbanisation (notamment des parcelles classées en IINA) en réponse à la forte demande.

En mars 2005, la commune de La Haye-Pesnel a procédé à une modification de son P.O.S. Celle-ci était notamment destinée à :

- Transformer la zone INA située au nord du hameau de la Croix Barre (en limite Est du bourg) en zone IINA dans le respect du Schéma d'aménagement inclus au POS. En effet, la commune disposait alors de très peu de terrains ouverts à l'urbanisation alors que la demande était importante ;
- Supprimer les sous-secteurs IINAA et IINAC (au Sud du bourg) afin de les transformer en zone IINA simple sur les bases d'une étude d'orientation d'aménagement du CAUE. Le projet initial avait évolué afin d'assurer une requalification paysagère parallèlement au développement urbain ;
- Modifier l'article 11 du règlement des zones UB, UC, et IINA pour permettre la construction d'habitations d'inspiration contemporaine.

En avril 2006, une troisième modification a consisté à :

- Modifier l'emprise des emplacements réservés numérotés 5 (destiné à la création de voirie) et 6 (réalisation d'un parc de stationnement) ;
- Modifier l'article 11 du règlement des zones UA pour permettre la construction d'habitations d'inspiration contemporaine.

Compte-tenu de l'ancienneté de ce document, les élus ont souhaité réviser leur document d'urbanisme, et donc disposer d'un Plan Local d'Urbanisme (délibération du 15 juillet 2009). Ce document permettra à la commune d'être compatibles avec les différentes lois qui sont apparues depuis 2001 (SRU, Grenelle), mais aussi avec les différents documents supra-communaux (SCOT, SDAGE...).

Les principaux objectifs recherchés sont :

- Favoriser le renouvellement urbain
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Définir clairement l'affectation des sols
- Organiser l'espace communal
- Permettre un développement harmonieux de la commune

A noter que les objectifs de la procédure de révision du POS en 2001 étaient les suivants :

- Redéfinir un règlement adapté à l'évolution de la commune ;
- Réorganiser l'espace communal, pour tendre vers une densification du centre-bourg ;
- Prévoir les réserves foncières nécessaires à son évolution tout en préservant l'activité agricole et la qualité des paysages.

Plusieurs objectifs d'aménagement ayant guidé l'élaboration du document en vigueur (POS) sont maintenus dans le P.L.U. en cours d'élaboration.

4.2 **PRINCIPAUX ENSEIGNEMENT DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE**

Situation et desserte

- Une commune stratégique à l'échelle cantonale, au centre du triangle Granville, Avranches, Villedieu-Les-Poêles
- Bien qu'à l'écart des axes majeurs, La Haye-Pesnel est bien desservie du point de vue routier. Le cœur du réseau communal se trouve au niveau du centre-bourg, qui n'accorde que peu de place aux modes de déplacement doux.

Démographie - Logement

- Une commune en expansion démographique grâce à l'arrivée de nouvelles populations, (notamment des plus de 45 ans), attirées par cette commune-pôle et ses services, mais aussi par les possibilités d'accéder à la propriété.
- Un vieillissement sensible de la population, due au départ des populations jeunes et des « forces-vives » (faute d'emploi, ou de la carence en formations), mais aussi à l'arrivée de populations plus âgées.
- Un parc immobilier ancien à vocation essentiellement résidentielle, avec un taux de vacance important qui témoigne d'une offre peu adaptée à la population et d'un besoin de renouvellement et de réhabilitation des habitations les plus vétustes.
- Une activité à la construction qui s'essouffle ces dernières années, mais un parc locatif conséquent intégrant une proportion significative et en hausse de HLM.

Economie

- Une commune considérée comme un pôle intermédiaire économique qui accueille un nombre important de travailleurs et est bien pourvue en commerces et services notamment dans le domaine médical. La Haye-Pesnel est considérée comme une zone d'installation privilégiée des activités économiques d'après le P.A.D.D du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.
- Une zone d'activité au développement futur contraint physiquement (topographie, zones humides).
- Une activité agricole structurante pour le territoire, mais une population agricole vieillissante et une diminution globale du nombre d'exploitants.

Paysage et aménagements

- Un paysage bocager de qualité et bien conservé, inscrit dans un relief assez vallonné au réseau hydrographique dense en limites communales.
- De nombreux enjeux environnementaux en lien avec les cours d'eau et plus particulièrement au niveau de la vallée de l'Airou, classée en ZNIEFF et Site d'Intérêt Communautaire.
- Une urbanisation pavillonnaire se développant essentiellement sous forme de lotissement à l'est du centre-bourg.

Cadre de vie

- Des équipements, notamment scolaires, alimentés par tout le canton
- Des espaces publics parfois peu valorisés et des axes routiers parfois dangereux

4.3 **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Article L.110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L.121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Selon les termes de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal qui s'est tenu en mairie le **26 juillet 2011**, a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les membres du Conseil Municipal ont validé les orientations exposées ci-après.

Les choix qui ont conduit à élaborer ce P.A.D.D. ont répondu au principal enjeu d'adapter le développement au contexte d'une commune considérée comme un pôle secondaire. Les grandes orientations du P.A.D.D. se déclinent selon les axes suivants :

- **Préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou**
- **Offrir une diversité de logements, en particulier sur le bourg**
- **Renforcer l'offre d'équipements et de loisirs**
- **Conforter le tissu économique**
- **Tendre vers un cœur de bourg plus convivial en termes de déplacement**

Ces grands axes sont déclinés et complétés par d'autres principes et objectifs précisés ci-après et dans le document « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme est précisé ci-dessous pour chaque axe et sous-axe du PADD.

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE BOCAGER AINSI QUE LES VALLÉES DU THAR ET DE L'AIROU

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
➤ Protéger la vallée de l'Airou et ses boisements La vallée de l'Airou et de ses affluents, située à l'extrémité Nord de la commune est inventoriée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique) et est classée en Site d'Importance Communautaire (Natura 2000). Ce cours d'eau s'inscrit dans un relief vallonné, bordé de boisements sur les terrains les plus escarpés. Il s'agit d'un secteur très peu développé en termes d'urbanisation. Pour préserver ce site, il n'est pas prévu de développer l'urbanisation dans ce bassin versant. Le PLU prévoit un zonage spécifique pour ce secteur remarquable : il sera classé en zone naturelle remarquable. Le règlement sera adapté afin de limiter les possibilités de types d'occupation et d'utilisation du sol. Par ailleurs, les boisements situés en bordure de l'Airou sont classés en Espaces Boisés Classés au POS en vigueur. Ceux-ci seront maintenus en grande majorité en y apportant quelques petites modifications (suppression d'EBC de 0,37 ha sur des parcelles non boisés, et un ajout de classement de boisement en EBC de 1,72 ha, augmentant la superficie en EBC de 1,35 ha par rapport au POS).	Protéger les sites, les milieux et paysages naturels
➤ Préserver de l'urbanisation les abords des différents cours d'eau ainsi que les espaces humides Le territoire de La Haye Pesnel est ceinturé de cours d'eau dont les fonds de vallées montrent de nombreuses zones humides. La DREAL de Basse-Normandie fournit une cartographie des espaces humides et des zones prédisposées à la présence de zones humides. Il a été tenu compte de cette cartographie pour réaliser le zonage du PLU. En effet, les secteurs en espaces humides ou prédisposés à la présence de zones humides ont été classés en zone naturelle. Le règlement limite les possibilités de types d'occupation et d'utilisation du sol dans ces secteurs.	Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

Concernant l'extension de la zone d'activités, celle-ci était prévue initialement en continuité Nord-Est au POS, mais il s'est avéré que cette extension devait traverser un fond de vallée inondable et en zone humide. Ce qui rendait cette extension quasi impossible. Par ailleurs, la quasi-totalité du pourtour de la zone d'activité présente des prédispositions à la présence de zones humides, plus ou moins fortes. La zone d'activité n'étant pas encore remplie, la commune a décidé de ne pas ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation vouées à de l'activité. Le secteur d'extension prévue initialement au Nord est supprimé.	
➤ Engager un travail de protection, voire de renaturation des haies d'importance Un travail d'inventaire des haies a été engagé en parallèle de l'élaboration du PLU, en partenariat avec le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins Versants des Côtiers Granvillais). La commission formée à cette occasion a décidé de protéger les haies ayant un rôle important (haies à rôle hydraulique...). Ces haies, indiquées sur le plan de zonage, seront protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Elles représentent un linéaire de 103,9 km.	Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

AXE 2 : OFFRIR UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS, EN PARTICULIER SUR LE BOURG

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
➤ Mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous utilisés du bourg Un repérage des dents creuses dans le bourg a permis d'identifier 0,89 ha pouvant être constructibles. Elles sont comptabilisées dans l'enveloppe globale des superficies ouvertes à l'urbanisation (voir chapitre 4.4.1). La commune souhaite disposer du droit de préemption urbain et envisage d'acquérir certains bâtiments pour les réhabiliter (exemple : bâtiments et terrains en bordure de terrain à l'arrière de la Rue des Abrincantes).	Assurer le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés
➤ Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg En dehors du bourg, le territoire de La Haye Pesnel dispose de nombreuses maisons et des bâtiments, soit isolés, soit regroupés au sein de lieu-dit de 3 à 4 foyers. Ces lieux-dits sont donc assez limités, et de ce fait, ils ne permettent pas d'accueillir des constructions supplémentaires. Néanmoins, la commune souhaite maintenir ce bâti, souvent ancien, en autorisant l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et l'extension des bâtiments d'habitation. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial sera également autorisé, à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.	Assurer la restructuration des espaces urbanisés
➤ Soutenir la production d'un parc locatif de qualité proche des équipements La commune de La Haye Pesnel dispose de nombreux équipements (écoles, commerces, services, loisirs...) favorables à l'accueil de population en parc locatif. Par ailleurs, elle dispose également d'un parc locatif social assez conséquent (environ 24%), c'est pourquoi elle ne souhaite pas forcément développer le parc locatif HLM. Mais d'autres logements locatifs pourraient être créés dans un souci de mixité sociale.	Diversifier la mixité sociale en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services et de diminution des obligations de déplacements
➤ Proposer une offre diversifiée en termes d'accession à la propriété (lots de différentes tailles, location-accession, terrains destinés aux primo-accédants,...) Les habitations construites ces dernières années sur La Haye Pesnel correspondent généralement à des maisons individuelles destinées à une population familiale et à de jeunes retraités. La commune souhaite pouvoir répondre aux différentes étapes du parcours résidentiel en diversifiant l'offre de logements (lots de différentes tailles, location-accession, terrains destinés aux primo-accédants,...). Ainsi, dans les futures zones à urbaniser, la commune souhaite offrir une diversité en termes de taille des parcelles et de formes urbaines, ceci afin d'apporter une offre diversifiée aux différents types de ménages venant s'y installer.	Diversifier les fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat

➤ **Un PLU visant un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025, représentant une dizaine de nouveaux logements par an, sans consommer plus de 9 ha**

Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain et utilisation économe des espaces naturels

La population de La Haye Pesnel a gagné 42 habitants entre 1999 (1320 habitants) et 2010 (1367 habitants). Sur la même période, le nombre de résidences principales a augmenté de 88 unités (552 en 1999 et 630 en 2010). Le nombre de personnes par ménages est passé de 2,39 en 1999 à 2,14 en 2010.

La commune vise un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025. Mais le PLU ne devra pas dépasser le scénario d'évolution du SCOT qui est de 0,9%. Avec ce taux d'évolution, alors le nombre d'habitants pourrait atteindre les 1563, soit un chiffre proche de l'objectif du PADD. Pour atteindre ces 1563 habitants, il serait nécessaire de produire 114 logements supplémentaires, en prenant en compte une taille de ménage de 2,1.

A ces 114 logements supplémentaires, il faut déduire la remise en état de logements vacants. La commune compte en 2010, 77 logements vacants, soit 10,5% du parc. Il a été estimé qu'une dizaine de logements pourraient être remis sur le marché, grâce notamment à des opérations d'amélioration de l'habitat. Ainsi, c'est 104 logements supplémentaires qu'il serait nécessaire de construire.

Cela représenterait un rythme d'environ 9 constructions par an et permettrait de répondre à la demande en logements, mais également favoriser l'arrivée de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages afin de prévenir le vieillissement de la population.

Cette croissance apparaît soutenable pour la commune et nécessaire pour maintenir son rôle de pôle intermédiaire économique qui accueille un nombre important de travailleurs et est bien pourvue en commerces et services notamment dans le domaine médical. Son positionnement géographique (au centre du triangle Granville, Avranches, Villedieu les poêles) constitue un atout majeur au développement escompté.

En prenant en compte une densité de 14 logements par hectare comme le demande le SCOT, alors la consommation d'espace pour de nouvelles résidences principales de la commune ne devra pas dépasser 9 ha.

A titre de comparaison, le Plan d'Occupation des Sols datant de 2001 prévoyait une ouverture à l'urbanisation de 15,94 ha.

	POS (2001)	Prévision du PLU
Surfaces ouvertes à l'urbanisation destinées à de l'habitat	15,94 ha	9 ha
Surfaces ouvertes à l'urbanisation destinées à de l'activité	7,68 ha	0 ha
Total	23,62 ha	9 ha

Ainsi, la commune montre son engagement à modérer la consommation d'espace sur son territoire.

AXE 3 : RENFORCER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE DE LOISIRS

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
➤ Permettre le développement d'un espace socio-culturel La commune de La Haye Pesnel accueille de nombreux équipements en tant que chef-lieu de cantons. Elle dispose d'écoles maternelles et primaires, d'un collège, d'un gymnase, de 2 stades, d'équipements culturels (bibliothèque, Espace du Bocage), d'équipements sociaux (maison de retraite...). Plusieurs salles (salle de convivialité, salle pour les associations...) sont présentes sur le territoire communal, mais le manque d'une salle pouvant recevoir une plus grande capacité de personnes s'est faite ressentir. Ainsi, la Communauté de Communes a pour projet la réalisation d'une salle de grande capacité située sur le territoire communal de La Haye Pesnel, à proximité de la maison de retraite. Ce projet est placé en zone Ue (zone d'équipements) au PLU, afin de permettre sa réalisation.	<i>Diversifier les fonctions urbaines et rurales en prévoyant les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics</i>
➤ Proposer de nouvelles infrastructures scolaires Les établissements scolaires, et notamment les écoles maternelles et primaires, sont en cours de restructuration de leurs locaux (déménagement, agrandissement...). Le PLU tient compte des infrastructures scolaires existants et en projet, en les ayant placés en zones Ue (zone d'équipements).	<i>Diversifier les fonctions urbaines et rurales en prévoyant les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics</i>
➤ Prévoir l'aménagement d'espaces conviviaux La Haye Pesnel possède quelques espaces conviviaux (secteur du square des vikings) mais certains ne sont pas toujours bien situés ou bien aménagés. Pour éviter les excès de la résidentialisation, c'est-à-dire le phénomène d'un territoire que les habitants n'investissent que pour se loger, les élus projettent de valoriser certains espaces dans la perspective que les habitants les investissent et participent à l'animation communale. De nouveaux espaces pourront être aménagés en lien soit avec des équipements (salle de convivialité), soit avec les futures zones à urbaniser. Ce sera le cas notamment pour l'espace de promenade longeant le Thar, qui sera poursuivi avec l'aménagement de la zone 1AU à proximité du Thar (espace vert prévu dans les orientations d'aménagements).	<i>Diversifier les fonctions urbaines et rurales en prévoyant les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics</i>

AXE 4 : CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
➤ Soutenir la centralité commerciale du cœur de bourg/ Favoriser la présence de services sur le bourg et ses rues principales Une part de l'attractivité de La Haye Pesnel réside dans son offre de services et de commerces situés principalement le long de la RD7 et autour de la mairie. La centralité de cette offre joue un rôle important dans la structure de la ville et sa fréquentation. Par son règlement, le PLU permettra l'implantation de services et activités dans le bourg (en zones Ua et Uc), en adéquation avec les besoins des habitants.	Assurer la revitalisation des centres urbains et ruraux <i>Diminuer les obligations de déplacements</i>
➤ Conforter les possibilités d'installations sur la zone artisanale et améliorer son image La zone d'activités de La Haye Pesnel a une superficie de 12 ha, et ne dispose plus que de 1,49 ha disponibles. Cependant, pour tenir compte des préconisations du SCoT du Pays de la Baie, il n'est pas envisagé de l'étendre. La zone d'extension initialement prévue au Nord dans le POS, est supprimée. A noter que l'intégration paysagère des bâtiments de la zone d'activité actuelle, prévus au POS, n'a pas été réalisée.	<i>Diversifier les fonctions urbaines et rurales en prévoyant les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial</i>
➤ Maintenir la vocation agricole du centre du territoire L'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal, notamment dans toute la partie Est, bien que les exploitations viennent de plus en plus de communes extérieures. Un des objectifs des élus est de maintenir dans de bonnes conditions l'agriculture, et de ne pas fragiliser le fonctionnement des exploitations présentes. De grandes zones agricoles ont donc été définies sur le zonage du PLU, dans lesquelles les constructions, hormis celles liées à l'activité agricole, ne sont pas permises. Par ailleurs, pour le bâti isolé et les lieux-dits, il ne sera pas non plus autorisé de nouvelles constructions. Seront admis l'adaptation et la réfection des constructions existantes et l'extension des bâtiments d'habitation. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial sera également autorisé, à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. A noter que les futures zones à urbaniser reprennent globalement celles prévues au POS qui n'avaient pas été urbanisées. L'urbanisation en continuité du bourg, permettra de limiter l'impact sur l'activité agricole. La commune souhaite maintenir la vocation agricole à proximité du bourg, cependant elle ne souhaite pas voir l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, ceci en vue de l'extension future à très long terme du bourg.	<i>Préserver des espaces affectés aux activités agricoles</i>

➤ **Offrir la possibilité d'un développement d'une activité touristique de standing au nord du bourg**

A l'entrée nord du bourg de La Haye-Pesnel se trouve le parc du château qui couvre près de 4 ha. La municipalité souhaite que cette zone ne soit pas urbanisée et qu'à terme, elle soit ouverte au public dans un projet de loisir ou touristique.

Ainsi, cette zone a été divisée en deux avec :

- Sur les deux-tiers Est de ce secteur, une zone naturelle, sans possibilités de constructions
- Sur le tiers ouest, longeant la RD7, une Nparc, spécifique à ce secteur, qui permettra certains types de constructions sous réserve d'une activité de tourisme, d'un projet d'intérêt collectif, social ou culturel

Diversifier les fonctions urbaines et rurales en prévoyant les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics

AXE 5 : TENDRE VERS UN CŒUR DE BOURG PLUS CONVIVIAL EN TERMES DE DÉPLACEMENTS

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.121-1)
➤ Améliorer la sécurisation et valoriser les entrées de bourg nord et est, principalement aux abords des écoles Les entrées de bourg Nord et Est sont particulièrement dangereuses car linéaires. Cela peut inciter le conducteur à la vitesse étant donné la grande visibilité accentuée par la présence des éclairages urbains. Quelques aménagements (chicanes, panneaux de ralentissement ronds-points, Etc.) pourraient réduire les risques d'accident, plus particulièrement en entrée est, où les platanes bordent la route. Ainsi, le PLU prévoit des emplacements réservés pour permettre certains aménagements (exemple : trottoirs).	<i>Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville</i>
➤ Conforter les liaisons douces Dans l'objectif d'un meilleur cadre de vie et d'une diminution des gaz à effet de serre, la municipalité souhaite travailler au développement et à la sécurisation des chemins pédestres, cyclables et équestres de la commune. Les orientations d'aménagements incluent l'aménagement de liaisons douces au sein des secteurs à urbaniser. L'espace de promenade longeant le Thar sera poursuivi avec l'aménagement de la zone 1AU à proximité du Thar (espace vert prévu dans les orientations d'aménagements).	<i>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</i>
➤ Renforcer les liaisons inter-quartiers La municipalité souhaite favoriser le développement des liaisons inter-quartiers, entre les quartiers existants mais aussi pour les quartiers futurs. L'urbanisation de la commune s'étalant largement à l'Est du bourg, aussi bien en matière d'habitat que d'équipements, il est nécessaire de penser les modes de déplacement, à la fois vers le bourg, mais aussi entre les structures urbaines, de manière à renforcer la convivialité dans le respect de l'environnement. Les orientations d'aménagements définies sur les secteurs 1AU ont intégré une réflexion sur ces liaisons à la fois au sein de ces secteurs, mais aussi entre secteurs et entre ces secteurs et le bourg.	<i>Restructurer les espaces urbanisés</i> <i>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</i>
➤ Engager une réflexion sur l'amélioration de la circulation dans le bourg La RD7, est un axe très fréquenté à la fois par les automobilistes qui y passent, mais aussi par les habitants qui viennent dans les commerces et services bordant cette voie. Cette double fréquentation engendre des problèmes de sécurité routière, notamment pour les piétons. La municipalité envisage de continuer à réfléchir sur ce sujet pour déboucher sur des projets concrets en matière de circulation. La mise en place ou le confortement des liaisons douces sur le bourg de La Haye Pesnel et ses futures zones d'urbanisation, permettront de diminuer (ou tout du moins de ne pas augmenter) l'emprise de l'automobile dans le centre-bourg.	<i>Prévention des nuisances de toute nature</i>

4.4 **JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE CERTAINES NOTIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

4.4.1 **LES TRANSPORTS : VERS UNE DIMINUTION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE**

Le PLU de La Haye Pesnel, ne peut encadrer dans son ensemble le développement des transports en commun sur son territoire, cette compétence étant du ressort de la communauté de communes pour les transports urbains, ou du Conseil Général pour les déplacements dans le département.

Sur le territoire, on note l'absence de ligne régulière de bus Manéo express, géré par le Conseil Général de la Manche. La station la plus proche se trouve à Sainte-Pience (ligne 114). Cependant, le service Proximité Manéo, service de transport à la demande a été mis en place à l'échelle intercommunale et dessert également Sartilly, Granville et Avranches. Ce service permet de favoriser les déplacements en transports en commun.

Les transports scolaires sont gérés par le Conseil Général (Manéo service scolaire).

En revanche, consciente de la nécessité de favoriser l'utilisation de moyens de transports peu polluants (voire pas polluants), la commune a fait le choix d'intégrer certaines dispositions allant dans ce sens dans son règlement.

Ainsi, l'article 12 du PLU prévoit, pour les zones U et 1AU :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, bureaux, d'artisanat ou d'industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d'intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

Ce règlement, par la mise en place d'une obligation de prévoir des stationnements pour vélos, participe à la multimodalité des transports. Ce point permet aux usagers d'avoir les conditions nécessaires à une alternative à la voiture individuelle.

Allant aussi dans ce sens, le projet de la commune de La Haye Pesnel prévoit un certain nombre de liaisons douces qui participeront à favoriser l'utilisation de modes de déplacement doux. (voir OAP).

4.4.2 **LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de La Haye Pesnel, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toutefois, afin de prévoir une intégration paysagère adaptée à l'utilisation de procédés de production d'énergie renouvelable, le règlement du PLU fixe, dans son article 11, les conditions de l'implantation de ces dispositifs.

Enfin, les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.

4.4.3 L'AIR : VERS UNE AMELIORATION DE SA QUALITE

Le projet de PLU de La Haye Pesnel, prévoit une concentration des secteurs d'urbanisation future, en continuité de l'urbanisation existante. En ce sens, les nouveaux quartiers d'habitat seront implantés à proximité des commerces et équipements déjà existants. Ainsi, le PLU, en favorisant la proximité des activités et des zones d'habitat, favorise la limitation des déplacements polluants et donc l'amélioration de la qualité de l'air.

L'augmentation des liaisons douces, participent aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

4.4.4 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Manche Numérique œuvre notamment pour le déploiement d'infrastructures performantes.

La couverture totale du département en haut débit est aujourd'hui quasiment atteinte grâce aux efforts conjugués du Conseil général et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale de la Manche qui se sont associées pour mutualiser les moyens et mener une stratégie cohérente en termes d'aménagement numérique du territoire.

Le PLU de La Haye Pesnel, prévoit dans son article 16 du règlement écrit, issus du Grenelle 2 de l'environnement, pour les zones Ue, Ux, 1AU et Nparc, que « *Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité* ».

4.5 CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles).

4.5.1 LES ZONES URBAINES (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La municipalité instaure le droit de préemption sur toutes les zones U.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous-utilisés du bourg Soutenir la centralité commerciale du cœur de bourg / Favoriser la présence de services sur le bourg et ses rues principales	→ Création d'un secteur Ua Ce secteur correspond au centre ancien de La Haye Pesnel. Il présente un tissu urbain dense, homogène et continu. Il accueille des logements, mais également des commerces, des services et des activités compatibles avec l'habitat. A noter que l'ensemble des parcelles incluses dans la zone Ua sont desservies ou raccordables aux réseaux (AEP, assainissement collectif, voirie...). Ce secteur a une superficie de 10,21 ha et comprend deux dents creuses à l'extrémité Sud-ouest, de 0,45 ha. A noter que pour la dent creuse la plus au Sud-Ouest, ce secteur était initialement zoné en 2ND au POS, sans doute à cause de sa proximité avec le Thar et de son secteur inondable. Mais la cartographie des zones inondables s'est affinée, et montre que les parcelles n°306 et 307 sont situées en dehors de ces zones, car surélevées par rapport à la vallée du Thar. Ainsi, ces parcelles ont été intégrées à la zone Ua.
Mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous-utilisés du bourg	→ Création d'un secteur Uc Le secteur Uc correspond aux extensions du bourg de La Haye Pesnel. Il présente un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, de densité modérée. Là aussi, l'ensemble des parcelles incluses dans la zone Uc sont desservies ou raccordables aux réseaux (AEP, assainissement collectif, voirie...). Ce secteur représente une superficie totale de 34,7 ha, dont 0,44 ha en dent creuse. A noter que la délimitation des secteurs Ua et Uc reprend l'enveloppe urbaine existante ainsi que les derniers lotissements mis en œuvre tel que celui situé au Sud de l'église. Les limites de ces zones s'arrêtent généralement aux panneaux de signalisation d'entrée de bourg. Elles départagent les secteurs qui sont en assainissement collectif (zone Ua, Uc, Ue, Ux), des secteurs en assainissement individuel, comme c'est notamment le cas pour la délimitation de l'entrée par la RD309 ou celle par la RD165.

Permettre le développement d'un espace socio-culturel Proposer de nouvelles infrastructures scolaires	→ Création d'un secteur Ue Le secteur Ue est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, scolaire, de formation, de sports-loisirs-détente, sanitaire... ils n'ont pas vocation à accueillir d'habitation. Il englobe actuellement les écoles, le collège, le gymnase, le centre de loisirs, les équipements sportifs (les stades, le terrain hippique), les équipements sociaux (maison de retraite, salle de convivialité...), et autres (cimetière ...). Ce secteur permettra d'accueillir le projet de salle de grande capacité porté par la Communauté de Communes. La zone Ue représente 17,1 ha.
Conforter les possibilités d'installations sur la zone artisanale et améliorer son image	→ Création d'un <u>secteur Ux</u> Le secteur Ux a une vocation économique. Il correspond à la zone d'activité de la Haye-Pesnel et aux espaces bâtis regroupant des établissements artisanaux, commerciaux ou de petites industries. Ce secteur correspond à l'actuelle zone artisanale située au Nord-Est du bourg. Il permet d'accueillir des activités (de type ICPE soumise à autorisation) qui ne sont pas acceptées dans les autres secteurs U. 1,49 ha sont encore disponibles (voir chapitre 1.3.2.4) Une autre zone Ux a également été définie à proximité de la zone d'activité afin d'englober une entreprise existante qui s'est développé depuis le POS et qui présente un nombre de salariés important (environ 25). Le secteur Ux a une superficie de 12,9 ha.

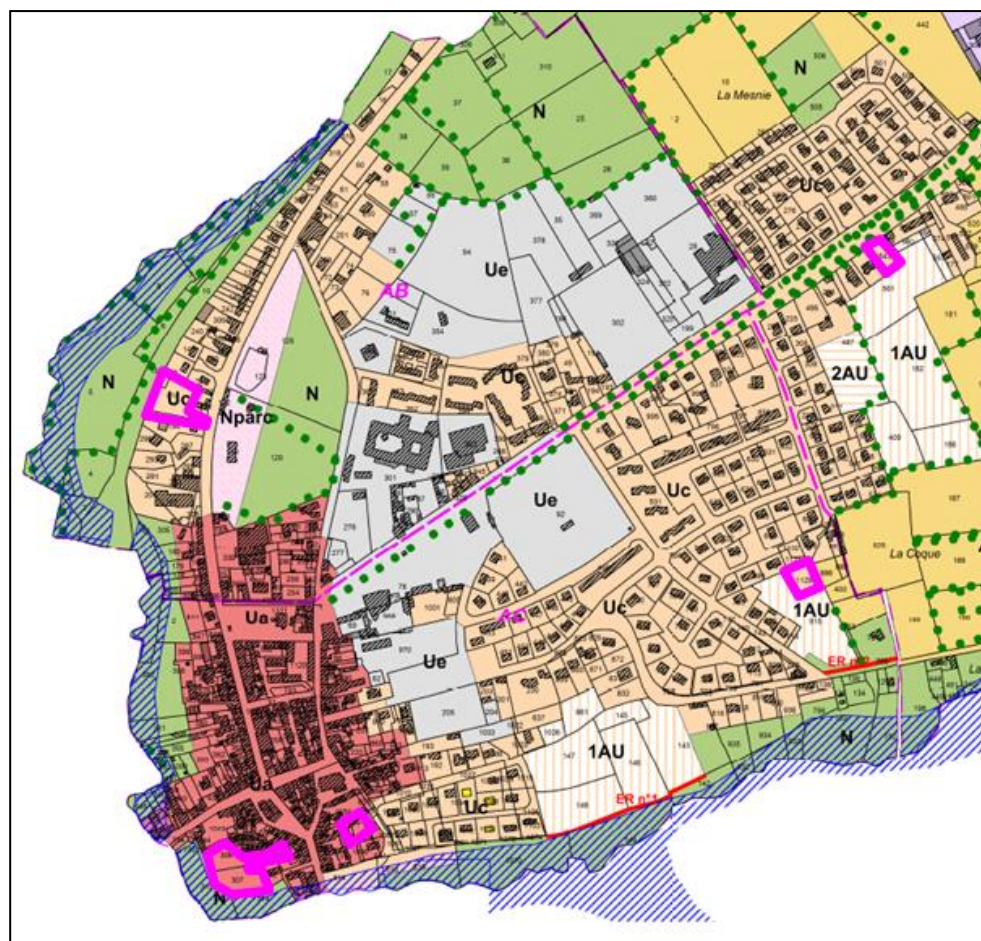
Suite à l'analyse des dents creuses du chapitre 3.1.2, et aux choix de zonage de la commune, le potentiel constructible (pur des habitations) des dents creuses est fourni dans le tableau ci-dessous. La carte qui suit permet de localiser les dents creuses retenues dans les superficies à urbaniser du PLU.

Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte	Potentiel constructible pour de nouvelles habitations / zonage projeté	Nombre de logements possible
154, 155	0,24 ha	Accessible par la RD7	Oui, en zone Uc	3
120, 125	3,3 ha	Grand parc arboré de qualité	Zoné en N et Nparc	
76, 75p	0,31 ha	Terrain utilisé pour le stockage de matériau pour un maçon	Non	
75p, 57, 55	0,54 ha	Terrain difficile d'accès par l'Ouest	Non, intégré à la zone Ue	
970	0,33 ha	Terrain de jeux école	Non, intégré à la zone Ue	
1033	0,09 ha	Extension cimetière	Non, intégré à la zone Ue	
1054	0,08 ha	Aire de stationnement privé et accès garages	Non	
942, 944	0,09 ha	Projet de 2 logements	Oui, en zone Ua	2
306, 307, 366	0,36 ha	Accès possible par la RD7, parcelles n°307 et 366 achetées par la commune	Oui, en zone Ua (projet pouvant être porté par la commune)	8

872	0,07 ha	Jardin attenant à une habitation	Non	
831, 832	0,18 ha	Jardin attenant à une habitation	Non	
818	0,07 ha	Jardin attenant à une habitation	Non	
936	0,09 ha	Entrée maison	Non	
A, B, C, D, E (espaces non numérotées)	Total de 0,37 ha	Espaces verts imposés par les lotissements, pouvant être utilisés en aire de jeux (E), et parfois avec un accès trop étroit pour être accessible	Non	
697	0,08 ha	Jardin attenant à une habitation	Non	
124	0,11 ha	Terrain mis en vente pour de la construction	Oui, en zone Uc	1
543	0,09 ha	Terrain destiné à de la construction, non encore construit	Oui, en zone Uc	1
505	0,18 ha	Espace vert imposé par le lotissement, permettant l'accès au bassin d'orage au Nord	Non, en zone N	

Il a ainsi été comptabilisé 15 logements pouvant être construits en dents creuses, pour une superficie totale correspondante de 0,89 ha.

Secteur du bourg
(dents creuses en
rose)

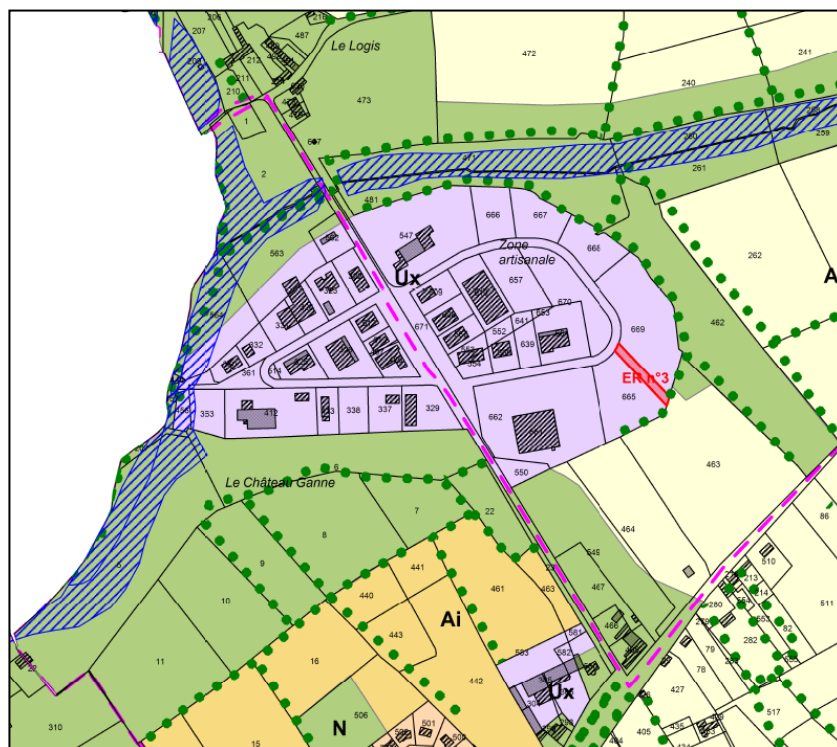


Dent creuse des parcelles n°306, 307 et 366

- A droite : photo montrant que le terrain est surélevé (par rapport à la maison voisine) et n'est pas concernée par un risque d'inondation
- Ci-dessous : accès aux parcelles



Secteur de la zone d'activités



4.5.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont actuellement un caractère naturel ou agricole et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser, principalement selon l'état de leur desserte par les réseaux et leur potentialité d'ouverture à l'urbanisation dans le temps :

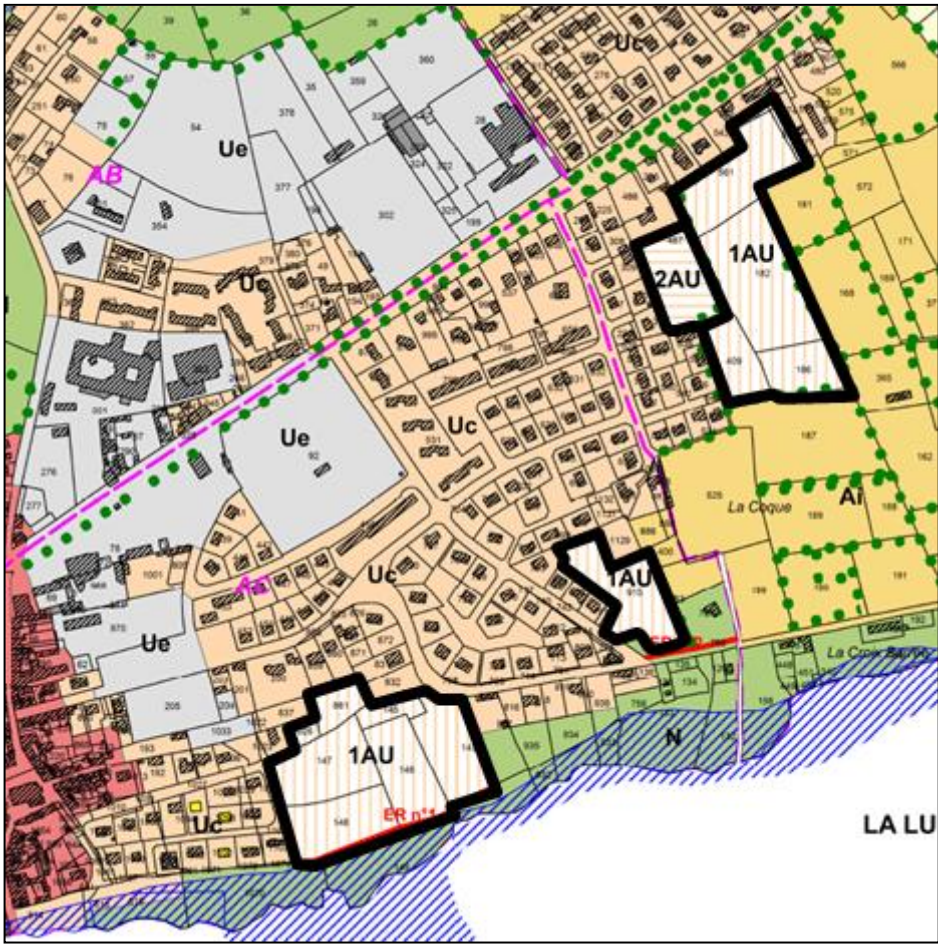
- Zones à urbaniser à court ou moyen terme, dite 1AU : La desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité,...) existe à la périphérie immédiate de la zone et présente une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus le cas échéant par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme)
- Zones à urbaniser à long terme, dite 2AU : La zone 2AU s'apparente à une réserve foncière, où sont exclues les occupations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone ne sont pas de capacité suffisante pour la desservir, la zone est de fait classée en 2AU, zone constructible à long terme. Son ouverture à l'urbanisation, à plus long terme, est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Le principe d'aménagement est de densifier le bourg et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de celui-ci dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain.

Le développement de l'urbanisation est contraint par différents facteurs, notamment la présence de cours d'eau et de zones humides, surtout en limite sud de la commune. Cependant, à l'Est, plusieurs possibilités de développement subsistent, justifiées notamment par la présence des réseaux et la continuité avec les espaces bâtis. Le parti d'aménagement retenu par la collectivité est un développement Ouest / Est qui présente l'avantage de contribuer à la création d'une centralité autour des équipements présents.

La municipalité instaure le droit de préemption sur toutes les zones 1AU et 2AU.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Soutenir la production d'un parc locatif de qualité proche des équipements Proposer une offre diversifiée en termes d'accession à la propriété Un PLU visant un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025, représentant une dizaine de nouveaux logements par an Prévoir l'aménagement d'espaces conviviaux	➔ Création de secteurs 1AU Plusieurs zones destinées à être ouverte à l'urbanisation à court terme ont été définies. Elles sont situées dans le prolongement Est du bourg, ainsi qu'au Sud. Trois secteurs 1AU ont été définis et ont toutes fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci intègrent des principes de densité, d'implantation des constructions. Les questions de cheminements piétons et d'intégration paysagère ont également été étudiées. Ces 3 zones 1AU représentent un total de 5,8 ha.

	
Soutenir la production d'un parc locatif de qualité proche des équipements Proposer une offre diversifiée en termes d'accession à la propriété Un PLU visant un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025, représentant une dizaine de nouveaux logements par an Prévoir l'aménagement d'espaces conviviaux	→ Création d'un secteur 2AU La parcelle n°487, est enclavée entre une zone urbanisée à l'Ouest et la zone 1AU Est. Elle est bordée au Nord par une habitation. Sa desserte et sa viabilisation ne peuvent se faire sans avoir préalablement aménagé la zone 1AU. C'est pourquoi, il a été décidé de l'ouvrir à l'urbanisation à long terme, et donc de la zoner en 2AU. Cette zone 2AU sera transformée en 1AU dès que la zone 1AU à l'Est ou une partie de celle-ci permettant sa desserte en réseaux aura été réalisée. La zone 2AU représente une superficie de 0,6 ha.

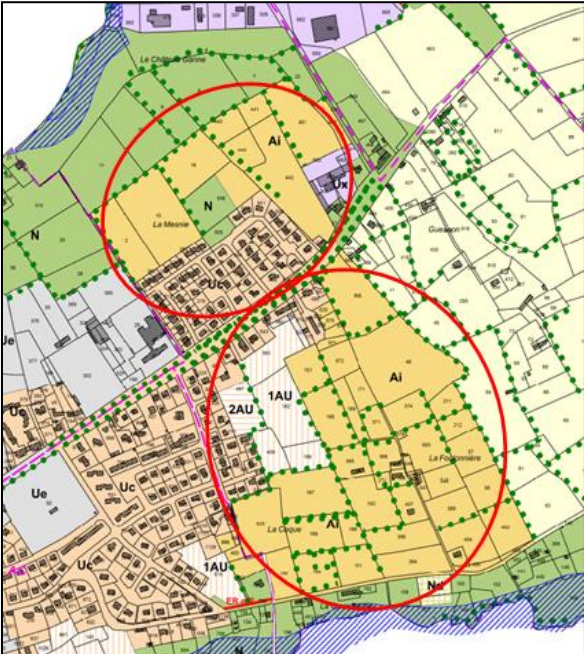
A noter que le SCOT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 9,1 ha pour la commune de La Haye Pesnel. En comptant les zones 1AU (5,81 ha), 2AU (0,55 ha) et les dents creuses du secteur U (0,89 ha), on atteint 7,25 ha à ouvrir à l'urbanisation : l'enveloppe autorisée par le SCOT n'est pas dépassée.

4.5.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) une large part de son territoire ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitation.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée en continuité immédiate de la zone urbaine.

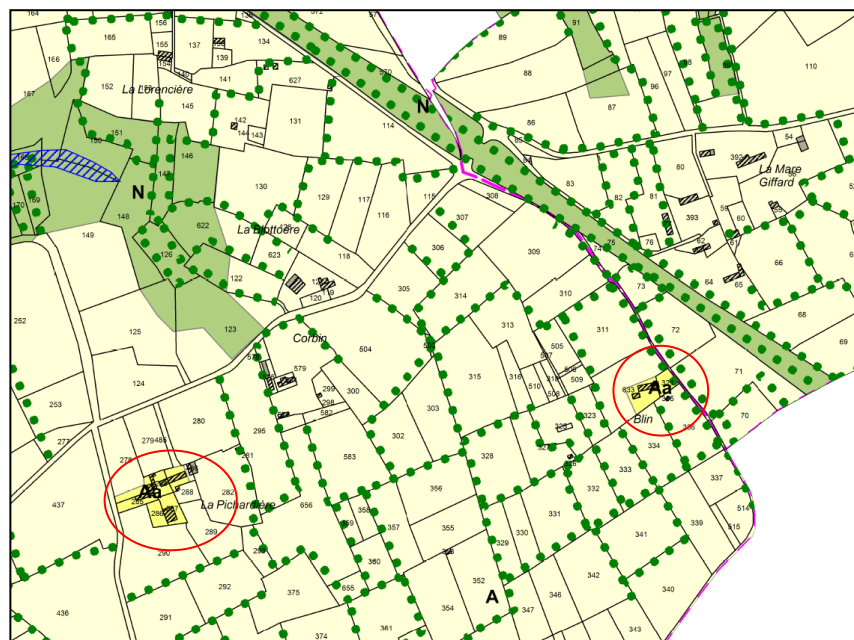
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Maintenir la vocation agricole du centre du territoire Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg	→ Création d'une zone A La grande majorité du territoire communal (parties centre et Est) est vouée à l'activité agricole et a donc été classée en zone A (hormis les fonds de vallée, classés en zone naturelle). Ce secteur présente un bâti très disséminé qui, suite à la Loi ALUR du 28 mars 2014, ne fait plus l'objet d'un zonage distinct. Pour ce bâti disséminé, seront admis l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et l'extension des bâtiments d'habitation. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial est également autorisé, à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole (elles ne devront pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité) et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. En outre, aucune construction nouvelle ne sera permise. Dans le respect du principe d'équilibre, les possibilités de construction d'habitations nouvelles ont été concentrées sur le bourg de La Haye Pesnel. Un seul siège exerce à proximité de ces secteurs à urbaniser, mais il s'agit d'un exploitant retraité qui a gardé quelques animaux et qui souhaite cesser son activité. La zone agricole représente un total de 364,6 ha.
Maintenir la vocation agricole du centre du territoire Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg	→ Création d'une zone Ai Deux zones agricoles inconstructibles (Ai) ont été créées en continuité du bourg, pour éviter l'implantation de tout nouveau bâtiment d'élevage qui pourrait contraindre la future extension du bourg à très long terme, les possibilités d'extension du bourg étant contraintes à l'Ouest et au Sud par les vallées du Thar et du Nélet. Ce secteur présente un bâti très disséminé qui, suite à la Loi ALUR du 28 mars 2014, ne fait plus l'objet d'un zonage distinct. Pour ce bâti disséminé, seront admis l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et l'extension des bâtiments d'habitation. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial est également autorisé, à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. La zone agricole inconstructible représente un total de 27,2 ha. 

→ Création de secteurs Aa

Il s'agit de 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiées à de l'activité économique en zone agricole afin de permettre l'extension de nouveaux bâtiments pour assurer la pérennité de ces activités. Cela concerne un garagiste au lieu-dit La Pichardière, et un couvreur sur la route de La Clérotière (au lieu-dit Blin).

Ces zones Aa atteignent une superficie de 0,6 ha.

Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg



4.5.4 LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles regroupent des secteurs très variés, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le patrimoine naturel de la commune (vallées du Thar, de l'Airou, et de leurs affluents, espaces humides liés au réseau hydrographique dense, boisements, etc.) est relativement important. Le parti d'aménagement communal exposé dans le P.A.D.D. est de « préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou » qui concoure à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver de l'urbanisation les abords des différents cours d'eau ainsi que les espaces humides Protéger la vallée de l'Airou et ses boisements Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg	→ Création d'une zone N Différents secteurs de la commune ont été classés en zone N en raison de leur caractère naturel. La commune est limitée par différents cours d'eau dont les vallées présentent des zones humides. L'ensemble des secteurs en espaces humides ou prédisposés à la présence de zones humides ont ainsi été placés en zones naturelle. Les possibilités de construction y seront limitées afin de préserver ces secteurs et notamment leur fonctionnement écologique. Ce secteur présente un bâti très disséminé qui, suite à la Loi ALUR du 28 mars 2014, ne fait plus l'objet d'un zonage distinct. Pour ce bâti disséminé, seront admis l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et l'extension des bâtiments d'habitation. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial est également autorisé, à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole (elles ne devront pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité) et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. En outre, aucune construction nouvelle ne sera permise. La superficie totale de ces secteurs N représente 131 ha.
Protéger la vallée de l'Airou et ses boisements	→ Création d'un secteur Nr Le Bassin de l'Airou est classé en Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000). Ce cours d'eau s'inscrit dans un relief vallonné, bordé de boisements sur les terrains les plus escarpés. Il s'agit d'un secteur très peu développé en termes d'urbanisation. Il a été choisi de classer ce secteur en sous-secteur spécifique Nr (zone naturelle remarquable) afin de mieux protéger ce site. Ainsi, cette zone ne prévoit pas de nouvelles constructions et le règlement est adapté afin de limiter les possibilités de types d'occupation et d'utilisation du sol. A noter que des Espaces Boisés Classés sont compris dans ce secteur. Ce secteur a une superficie de 23,2 ha.

Offrir la possibilité d'un développement d'une activité touristique de standing au Nord du bourg	→ Création d'un secteur Nparc Il s'agit d'un secteur situé dans le bourg, correspondant à un ensemble constitué d'un bâtiment de caractère et d'un grand parc arboré. Les deux-tiers de ce parc a été placé en zone naturelle, ne permettant pas de nouvelles constructions, ceci afin de conserver l'état de parc arboré de ce site. L'idée étant qu'à terme, ce site soit ouvert au public dans le cadre d'un projet de loisirs ou de tourisme. Seule la partie Ouest longeant la RD7 a été zonée en Nparc afin de permettre certains types de constructions sous réserve d'une activité de tourisme, d'un projet d'intérêt collectif, social ou culturel. Cette zone Nparc a une superficie de 1,5 ha.
	→ Création d'un secteur Nd Un petit secteur a été défini en Nd, correspondant à une décharge de déchets inertes. Ce zonage a été recommandé par l'ARS (l'Agence Régionale de la Santé). Cette zone ne représente que 0,3 ha et est située en bordure de la vallée du Thar.

4.5.5 LA ZONE INONDABLE

La commune de La Haye-Pesnel est concernée par le risque d'inondation à différents cours d'eau, dont l'Airou, le Thar et le Nélet. La zone inondable de cette rivière est identifiée sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier dont les limites correspondent à la limite des Plus Hautes Eaux Connues.

La grande majorité de cette zone inondable a été classée en zone N où aucune nouvelle habitation n'est autorisée. Le règlement du PLU spécifie que, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

- *Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
- *Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;*
- *La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l'aléa inondation.*

Il existe néanmoins quelques habitations de la zone Ua qui sont incluses dans cette zone inondable. Le règlement du PLU stipule que pour les habitations comprises dans cette zone inondable :

- *La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.*

4.5.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune a inscrit 3 emplacements réservés pour l'aménagement d'équipements publics et notamment de liaisons douces et d'aménagement paysager dans les futurs secteurs à urbaniser.

Ces projets s'inscrivent dans le cadre des orientations retenues dans le PADD défini par la commune et notamment :

- Améliorer la sécurisation et valoriser les entrées de bourg Nord et Est

- Conforter les liaisons douces
- Renforcer les liaisons interquartiers

Numéro	Désignation	Destinataire
1	Aménagement d'une liaison douce de 2,5 m de largeur d'emprise le long du Thar	Commune
2	Aménagement d'une liaison piétonne avec « reprofilage » (2,5 m de largeur d'emprise) le long de la RD309	Commune
3	Aménagement d'une voirie de liaison vers une future extension de zone d'activités (9 m de largeur d'emprise)	Communauté de Communes

4.5.7 **LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER (ART. L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)**

Un inventaire des haies de la commune a été réalisé avec le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG), en concertation avec les exploitants agricoles. Il a ainsi été recensé 103,9 km ayant un rôle particulier et notamment :

- 38,8 km à rôle hydraulique (anti-érosif),
- 26,3 km à rôle paysager,
- 7 km en bordure de cours d'eau (ripisylve).

La commune a souhaité protéger la totalité de ces haies structurantes (soit 103,9 km) afin de répondre au 1^{er} objectif de son PADD qui est de « préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou ».

Ces haies sont repérées sur le plan de zonage et protégées au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme). Elles sont également présentées en annexe de ce rapport de présentation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un de ces éléments (haies et/ou talus) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Ainsi, lorsqu'un pétitionnaire veut faire des travaux sur un élément du paysage protégé dans le P.L.U. (travaux de nature à affecter de façon notable l'élément), il doit demander une autorisation auprès de la collectivité (conformément à l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme) . Tout élément du paysage protégé qui serait détruit devra être replanté ou reconstruit.

Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

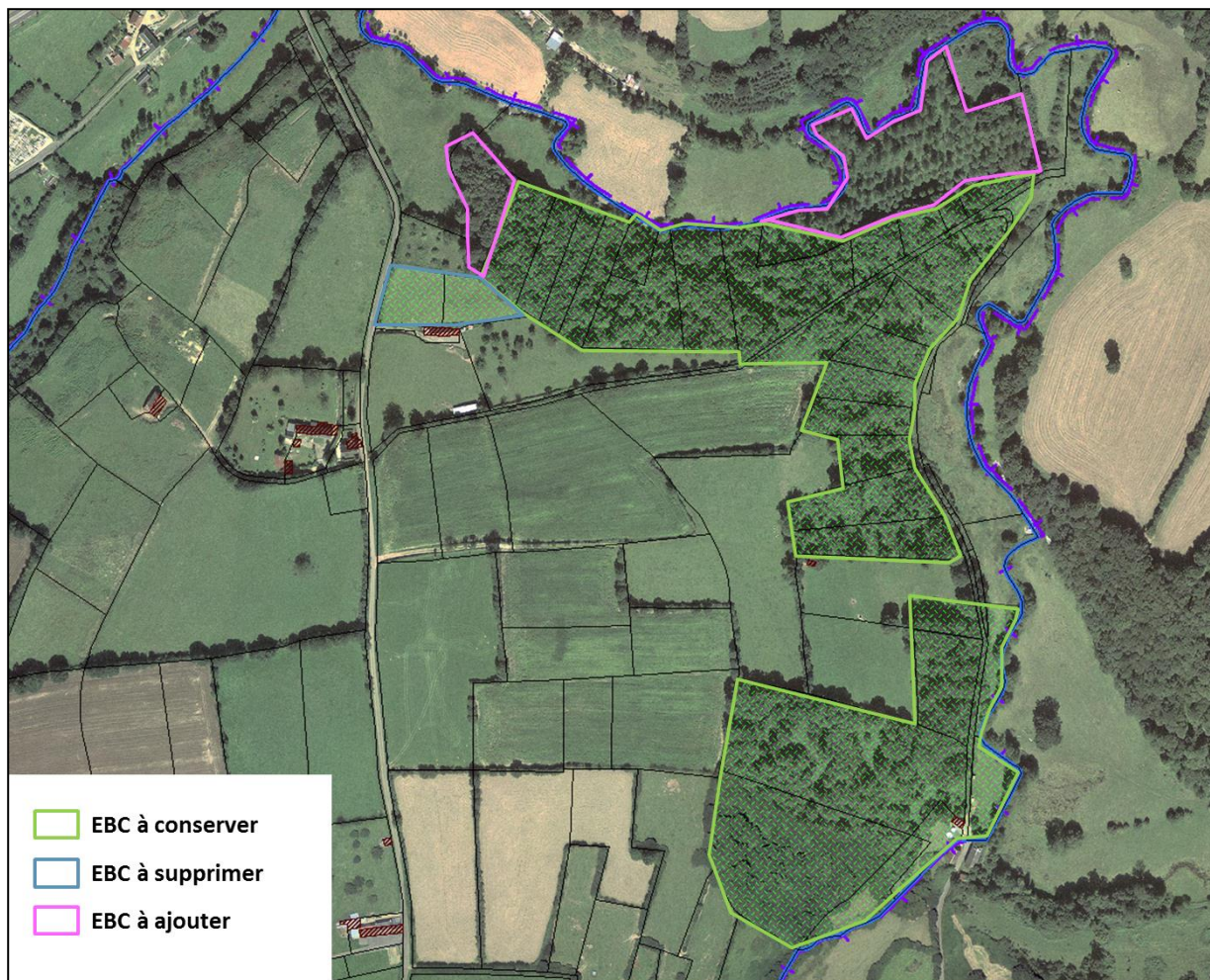
- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10 ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N'est pas soumis à déclaration préalable : l'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Afin de gérer la protection de ces haies, une commission spécifique a été constituée afin d'examiner les demandes d'arasement. Celle-ci se réunit déjà régulièrement.

4.5.8 LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L.130-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Un ensemble boisé a été classé en EBC au POS dans la vallée de l'Airou. La délimitation de cet EBC a été revue lors de ce PLU :

- Les parcelles n°C152 et C156 sont déclassées car non boisées (erreur de délimitation au POS ?),
- Les parcelles n°C150 et C169 sont ajoutées (parcelles boisées non intégrée au POS car récemment boisées).



La superficie en EBC est donc passée de 8,67 ha au POS à 10,02 ha au PLU.

Le classement des espaces boisés à conserver **interdit tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (création de voirie, construction, etc.).

La décision de classement en EBC doit être éclairée dans la mesure où le régime juridique qui en découle est strict à savoir :

Toute opération de défrichement est interdite, elle nécessite une révision du P.L.U. pour retirer le classement des sols en EBC.

Toutes coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité administrative **sauf trois exceptions** :

- les coupes entrant dans le cadre de catégories définies par arrêté préfectoral (ex : arbres dangereux, chablis et bois morts),
- dans les forêts privées, les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée par le centre régional de la propriété forestière,

- dans les forêts appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, les coupes entrant dans le cadre d'un document de gestion forestière

Définition : est un défrichement toute opération volontaire de destruction de l'état boisé d'un terrain pour mettre fin à sa destination forestière ou toute autre opération entraînant à terme et indirectement à la même conséquence (ex : pâturage du bétail dans les bois).

A noter que les alignements d'arbres le long de l'avenue Ernest Corbin sont classés en EBC au POS. La commune souhaite supprimer ces EBC, mais protéger ces alignements au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

4.5.9 EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS (AU PLAN DE ZONAGE)

Les zones naturelles et agricoles

Dans le P.O.S., la majeure partie du territoire a été classée en zone agricole (NC). Les zones naturelles (1ND ou 2ND) de protection correspondaient uniquement à quelques fonds de vallée.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les modalités de classement en zone agricole ou en zone naturelle sont différentes.

D'une part, les lois nouvelles à prendre en compte (par rapport à la date de réalisation du P.O.S.) conduisent la commune à une conservation plus importante des espaces naturels (loi Paysage, loi sur l'eau, etc.). La commune a ainsi affiché dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sa volonté de préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou.

D'autre part, les critères de classement en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle sont clairement explicités dans le Code de l'Urbanisme (art. R.123-5 à art. R.123-8). Ainsi, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Sont alors « exclues » des zones A toutes les occupations autres que celles liées à l'activité agricole (comme toute construction non agricole). De plus tous les espaces présentant un caractère naturel comme les abords des ruisseaux, sont également exclus des zones A pour être classés en zone naturelle.

Par ailleurs, la loi ALUR du 28 mars 2014 n'autorise les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) qu'à titre exceptionnel. Ainsi, l'ensemble du bâti disséminé est intégré aux zones A ou N, sans qu'il y ait un zonage spécifique. Une exception est faite pour deux zones dédiées à de l'activité économique en zone agricole (zone Aa), afin de permettre l'extension de nouveaux bâtiments pour assurer la pérennité de ces activités.

Deux zones agricoles inconstructibles (Ai) ont été définies en continuité du bourg, afin d'éviter l'implantation de tout nouveau bâtiment d'élevage qui pourrait contraindre la future extension du bourg.

Ces critères de classement précis ont amené à une redéfinition des espaces agricoles et naturels.

A noter que le POS présentait des zones 1ND sur la partie Nord-Ouest du territoire, notamment à l'Ouest de la zone d'activités. Ce secteur avait été zoné ainsi pour préserver son caractère paysager car il s'agit de la première vision de La Haye Pesnel lorsqu'on arrive par le Nord (RD7), d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur en pente. Il a ainsi été choisi au PLU de poursuivre la non urbanisation de ce secteur et de mettre en avant son caractère naturelle et paysager par le biais d'un classement en zone naturelle ou zone agricole inconstructible pour la partie entre le bourg et la zone d'activités. Pour le secteur situé au Nord de la zone d'activités, il a été choisi transformer cette zone 1ND du POS pour la classer en zone naturelle à proximité du lieu-dit « Le Logis » et en zone agricole pour le reste.

Une autre zone 1ND existait au niveau de la vallée de l'Airou. Celle-ci est transformée en zone Nr et intègre le site Natura 2000.

Enfin, une zone Nd a été créée pour tenir compte de la présence d'une décharge de déchets inertes.

Au niveau du zonage sur le bourg, plusieurs changements ont été apportés dans le P.L.U. par rapport au P.O.S.

Les zones d'équipement du POS (UBa) correspondaient uniquement aux 2 stades et à l'enceinte du collège. Pour le PLU, il a été choisi d'intégrer dans cette zone d'équipement (Ue) le champ de foire, le cimetière, le centre équestre, la maison de retraite, les écoles, la salle des associations et le FJT.

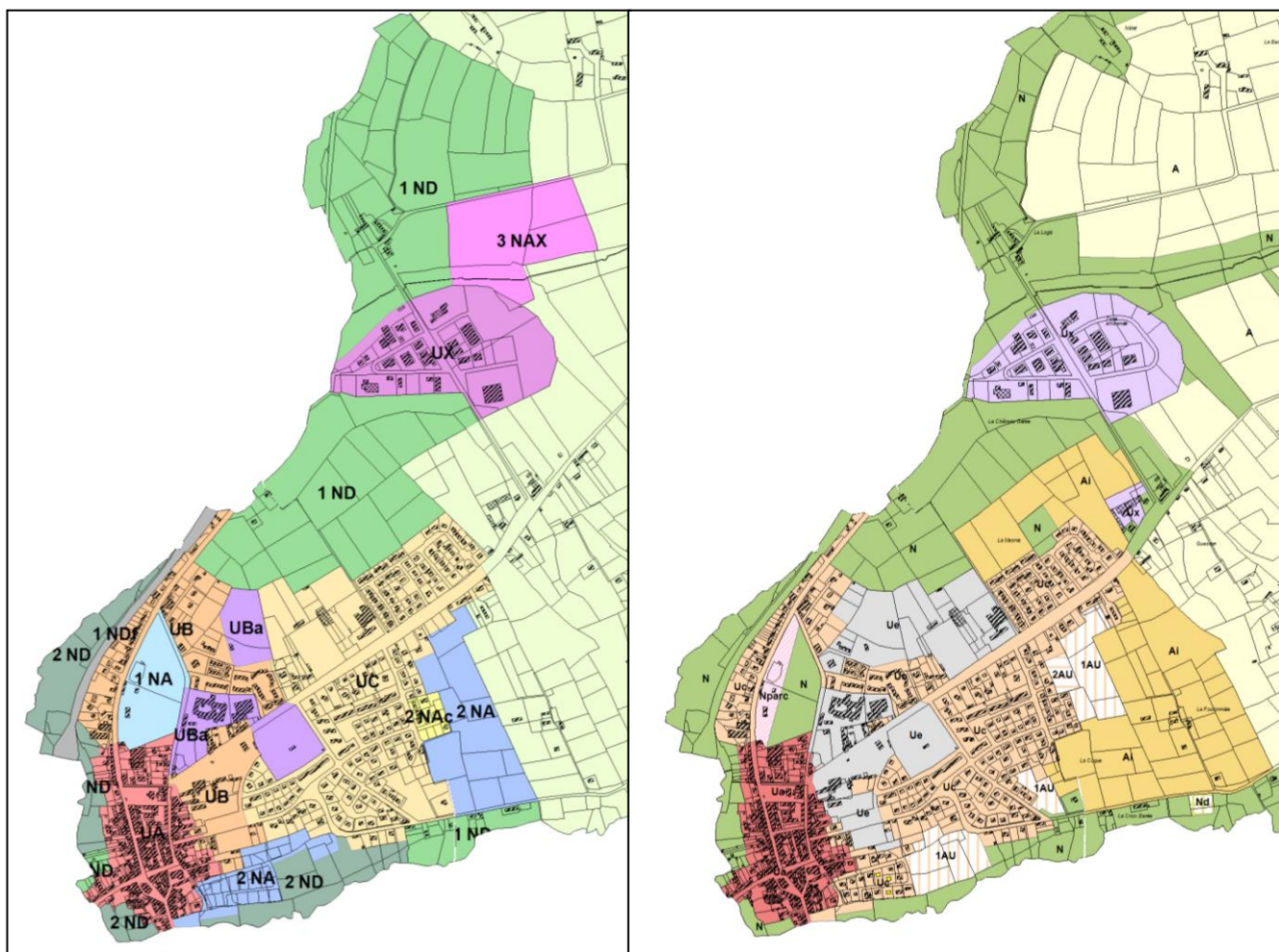
La zone Ua (bourg ancien) est maintenue avec quelques modifications à la marge de sa délimitation. En effet au Sud-Ouest, ce secteur était initialement zoné en 2ND au POS, sans doute à cause de sa proximité avec le Thar et de son secteur inondable. Mais la cartographie des zones inondables s'est affinée, et montre que les parcelles n°306 et 307 sont situées en dehors de ces zones, car surélevées par rapport à la vallée du Thar. Ainsi, ces parcelles ont été intégrées à la zone UA.

Les zones UB et UC du POS sont assemblées pour ne faire qu'une seule zone Uc au PLU, afin notamment de simplifier le règlement. Les zones à urbaniser (2NA) du POS qui ont été urbanisées aux abords du bourg seront intégrées à la zone Uc. La zone UB du POS disparaît donc pour être resectorisée soit en zone Ue (équipements), soit en zone Uc (extension du bourg, au tissu urbain pavillonnaire, de densité modérée). Ainsi la zone Uc ne correspond dorénavant qu'à des zones d'habitat.

Les secteurs 2NA non construits ont fait l'objet d'un classement en 1AU ou en Ai.

La zone Ux est maintenue, et la zone 3NAX prévue initialement pour l'extension de la zone d'activités par le Nord est supprimée. Une autre zone Ux a également été définie à proximité de la zone d'activité afin d'englober une entreprise existante qui s'est développée depuis le POS et qui présente un nombre de salariés important (environ 25).

Enfin, la zone 1NA au POS, correspondant au grand parc arboré situé au sein du bourg évolue en zone N et en Nparc.



Evolution du zonage entre le POS (à gauche) et le PLU (à droite)

Zones du POS (2001)		Zones du PLU		Evolution
Nom de la zone	Superficie	Nom de la zone	Superficie	
UA	9,95 ha	Ua	10,2 ha	
UB	13,58 ha			
UBa	6,44 ha	Ue	17,1 ha	
UC	29,01 ha	Uc	34,6 ha	
UX	12,28 ha	Ux	12,9 ha	
Total zone urbaine	71,26 ha	Total zone urbaine	74,8 ha	➔ + 3,64 ha
2NA	11,16 ha	1AU	5,8 ha	
2NAc	0,86 ha			
1NA	3,93 ha	2AU	0,6 ha	
3NAx	7,68 ha			
Total zone à urbaniser	23,63 ha	Total zone à urbaniser	6,4 ha	➔ - 17,23 ha
1ND	65,03 ha	N	131 ha	
1NDf	1,77 ha	Nr	23,2 ha	
2ND	10,23 ha	Nparc	1,5 ha	
		Nd	0,3 ha	
Total zone naturelle	77,03 ha	Total zone naturelle	156,0 ha	➔ + 78,97 ha
NC	456,33 ha	A	364,6 ha	
NCf	4,36 ha	Ai	27,2 ha	
		Aa	0,6 ha	
Total zone agricole	460,69 ha	Total zone agricole	392,4 ha	➔ - 68,29 ha
SUPERFICIE TOTALE	632,61 ha		629,6 ha	

Justification des besoins en superficie pour l'urbanisation à vocation d'habitat

La population de La Haye Pesnel a gagné 42 habitants entre 1999 (1320 habitants) et 2010 (1367 habitants). Sur la même période, le nombre de résidences principales a augmenté de 88 unités (552 en 1999 et 630 en 2010). Le nombre de personnes par ménages est passé de 2,39 en 1999 à 2,14 en 2010.

La commune vise un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025. Mais le PLU ne devra pas dépasser le scénario d'évolution du SCOT qui est de 0,9%. Avec ce taux d'évolution, alors le nombre d'habitants pourrait atteindre les 1563, soit un chiffre proche de l'objectif du PADD. Pour atteindre ces 1563 habitants, il serait nécessaire de produire 114 logements supplémentaires, en prenant en compte une taille de ménage de 2,1.

<i>En prenant en compte les données de 2010 estimées par l'INSEE et comparaison avec les objectifs du SCOT</i>			Scénario objectif 1600 habitants	Scénario du SCOT (0,9%)
année	1999	2010	2025	2025
nombre d'habitants	1320	1367	1600	1563
Évolution annuelle de la population		0,32%	1,05%	0,90%
gain de population		47		196
taille des ménages	2,39	2,14		2,1
nombre de résidences principales total	552	630		744
Nombre de logements supplémentaires		88		114

A ces 114 logements supplémentaires, il faut déduire la remise en état de logements vacants. La commune compte en 2010, 77 logements vacants, soit 10,5% du parc. Il a été estimé qu'une dizaine de logements pourraient être remis sur le marché, grâce notamment à des opérations d'amélioration de l'habitat. Ainsi, c'est 104 logements supplémentaires qu'il serait nécessaire de construire.

Un point a ensuite été fait sur les dents creuses. Les espaces non urbanisés au sein du bourg ont été identifiés au paragraphe 3.1.2. Certains de ces espaces sont utilisés comme jardins, d'autres correspondent à des aires de jeux ou des espaces verts imposées par les lotissements. D'autres espaces ont été intégrés dans des zones non destinées à de l'habitat (exemple du grand parc pour lequel un zonage spécifique a été réalisé), mais généralement pour de l'équipement. Ainsi, au sein des zones urbaines Ua et Uc, seules 5 dents creuses ont été identifiées :

Numéro dent creuse	Numéros de parcelles	Superficie	Utilisation / contrainte	Potentiel constructible / zonage projeté	Nombre de logements possible
1	154, 155	0,24 ha	Accessible par la RD7	Oui, en zone UC	3
2	942, 944	0,09 ha	Projet de 2 logements	Oui, en zone UA	2
3	306, 307, 366	0,36 ha	Accès possible par la RD7, parcelles n°307 et 366 achetées par la commune	Oui, en zone UA (projet pouvant être porté par la commune)	8
4	124	0,11 ha	Terrain mis en vente pour de la construction	Oui, en zone UC	1
5	543	0,09 ha	Terrain destiné à de la construction, non encore construit	Oui, en zone UC	1

Ces dents creuses sont toutes accessibles, soit directement (par la Rue de la Libération (RD7) pour la dent creuse n°1, par la Rue du Hérisson pour la dent creuse n°2, par l'Avenue Ernest Corbin (RD165) pour la dent creuse n°5), soit indirectement (par un accès existant depuis la Rue des Abrincates (RD7) pour la dent creuse n°3, par la vente d'une partie de la parcelle n°697, qui appartient au même propriétaire que la dent creuse n°4).

A noter que pour la dent creuse n°3, celle-ci était inscrite en zone non constructible au POS (zone 2ND), car celle-ci se trouvait à proximité du Thar qui présente un risque d'inondation. Les cartographies des zones inondables se sont depuis affinées, et montrent que cette dent creuse n'est pas située en zone inondable. Par ailleurs, le terrain est surélevé par rapport à la parcelle à l'Ouest (n°315) qui elle est bien en zone inondable.

Il a été comptabilisé qu'environ 15 logements pourraient être construits en dent creuse. Ainsi, il resterait 89 nouveaux logements à construire en zone 1AU et 2AU. En prenant en compte une densité de 14 logements par hectare comme le demande le SCOT, la superficie nécessaire pour construire ces 89 logements serait de 6,36 ha.

Les possibilités d'accueil définies par la municipalité lui permettront d'atteindre les objectifs de population qu'elle s'est fixée pour les années à venir. Ainsi, les superficies à urbaniser en zones 1AU (5,81 ha), 2AU (0,53 ha) et en dents creuses (0,89 ha) totalisent 7,25 ha, représentant 105 logements détaillés dans le tableau ci-après :

Secteur	Superficie	Nombre de logements
1AU Sud	2,53 ha	35
1AU Sud-Est	0,68 ha	10
1AU Est	2,60 ha	40
2AU	0,55 ha	7
Dents creuses	0,89 ha	15
Total	7,25 ha	107

Le SCOT autorise pour la commune de La Haye Pesnel à ouvrir 9,1 ha, à l'échéance du SCOT.

Ainsi, le total de la superficie à urbaniser de la commune de La Haye Pesnel (7,25 ha) rentre dans la superficie autorisée par le SCOT (9,1 ha).

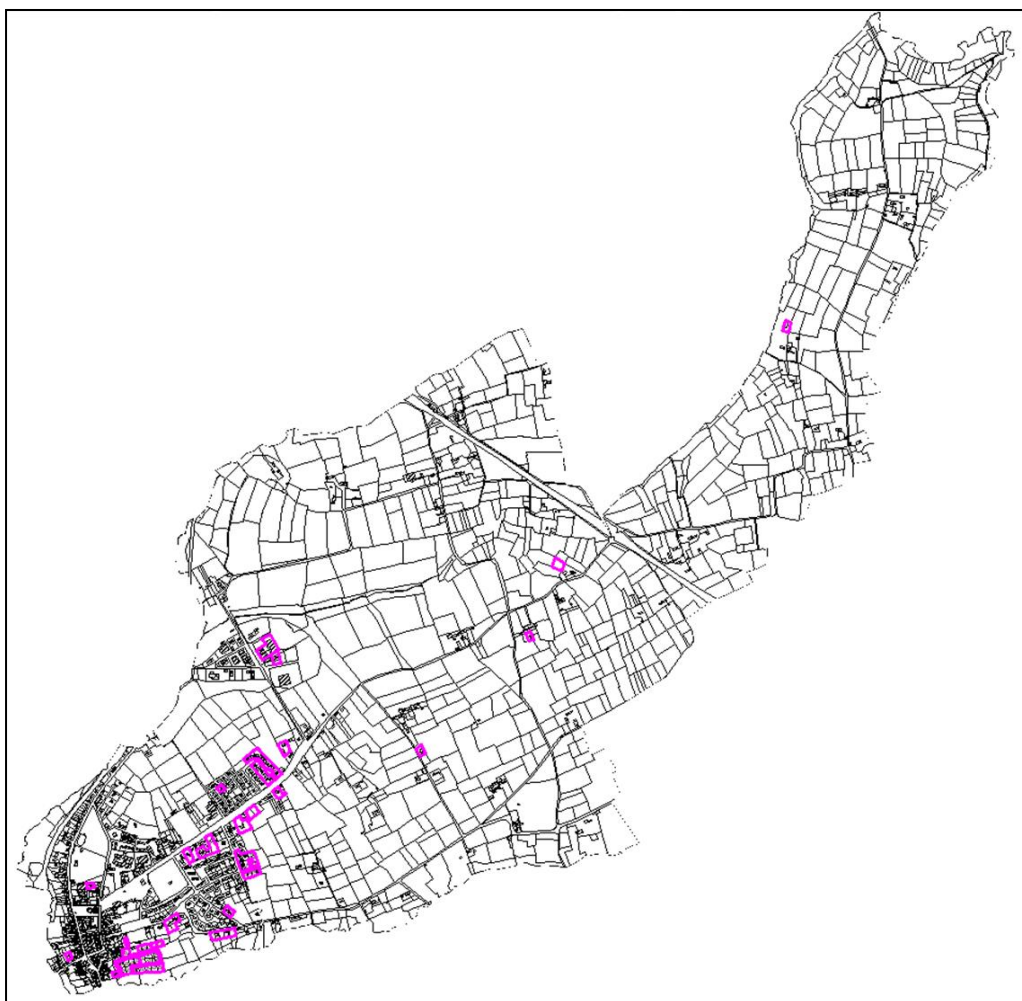
Limitation de la consommation de l'espace

Pour répondre aux dispositions du Grenelle 2, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée. Cette analyse permet de définir les surfaces qui ont été urbanisées lors d'un temps donné. Elle a été réalisée à partir de la comparaison du plan du POS de 2001 avec la photo aérienne la plus récente et les données communales. Il ressort que 8 ha, initialement en terrain agricole ou naturel, ont été consommés et ont été affectés de la manière suivante :

- l'habitat représente 75,6 % de la consommation de l'espace (6,06 ha), comprenant essentiellement de l'habitat en lotissement ou de l'habitat semi-groupé, et très peu d'habitat lâche
- 7,9 % pour de la voirie (0,6 ha), destinée exclusivement aux opérations d'habitat,
- 12,4 % pour de l'activité (1 ha),
- 4,1 % pour des bâtiments agricoles (0,33 ha).

La consommation par logements, y compris la voirie, était de 765 m² (entre 2001 et 2012), alors que le projet de PLU, prévoit une consommation de 728 m² par logements.

Localisation des
espaces
consommés entre
2001 et 2013
(secteurs en rose)



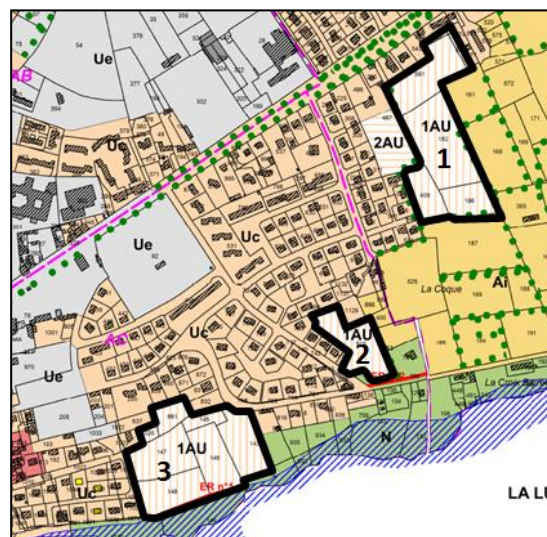
L'utilisation des secteurs destinés à l'urbanisation est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Nom	Type activité	Superficie concernée	Superficie exploitation	Emprise
1	CLEMENT	Pas de bail (projet en cours)	2,61 ha		
2	LAMORT Franck	Exploitant agricole	0,73 ha en vente d'herbe	93 ha	3,2 %
3			2,21 ha		

L'ouverture à l'urbanisation de ces différents secteurs ne remet pas en cause la pérennité des exploitations agricoles.

La commune procédera par indemnités pour compenser les exploitations agricoles en activité.

Localisation des exploitations touchées les futures zones d'urbanisation



4.6 **CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE À L'UTILISATION DES SOLS (RÈGLEMENT ÉCRIT)**

4.6.1 **DISPOSITIONS GENERALES**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

A –Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de La Haye Pesnel.

B – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (dite LEMA) du 30 décembre 2006** et leurs décrets d'application retranscrits dans le Code de l'Environnement,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet 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.

• Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

C – Patrimoine archéologique

Conformément aux articles L531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine (issus de la loi du 27 septembre 1941) portant réglementation des fouilles archéologiques : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), 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 Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

Il convient de rappeler la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

Ainsi, en application des articles L.521-1 à L.524-16 du Code du Patrimoine, devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**

Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

D – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés : bourg de La Haye Pesnel et ses extensions.

En vertu de l'article R123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, 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

Le PLU de La Haye Pesnel distingue 4 types de zones urbaines :

- **Le secteur Ua** correspond au centre ancien de La Haye Pesnel. Il présente un tissu urbain dense, homogène et continu. Il accueille des logements, mais également des commerces, des services compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uc** correspond aux extensions du bourg de La Haye Pesnel. Il présente un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, de densité modérée.
- **Le secteur Ue** est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, scolaire, de formation, de sports-loisirs-détente, sanitaire, ou encore être en lien avec la maison de retraite.
- **Le secteur Ux** a une vocation économique. Il regroupe les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les **zones 1AU** (à urbaniser à court terme), des **zones 2AU** (à urbaniser à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU).

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité,...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Les zones 1AU définies au PLU de La Haye Pesnel sont à vocation d'habitat.

Les zones à urbaniser à plus long terme, dites zones « 2AU », concernent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou du Plan Local d'Urbanisme, en tenant compte notamment des réseaux.

En sont exclues les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, etc.),
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, garage, coopérative agricole, etc.).

Ce secteur présente un bâti très disséminé qui n'a pas vocation à être développé. Ainsi, les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées mais y seront admis (à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole) :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des bâtiments d'habitation.

Le changement de destination d'anciens bâtiments est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En effet, l'article L.123-1-5 III 6° précise que :

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En outre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont définis au sein des zones agricoles ; il s'agit des **secteurs « Aa »**, dédiés à de l'activité économique. Outre les autorisations précédentes, y seront également admises les extensions de bâtiments à vocation économique.

En effet, l'article L123-1-5 III 6° précise que le règlement peut : *« A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions »*. En outre, il est précisé que :

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Par ailleurs, des **zones agricoles inconstructibles (Ai)** ont été définies pour éviter l'implantation de tout nouveau bâtiment d'élevage qui pourrait contraindre la future extension du bourg.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit (article R.123-8 du code de l'urbanisme) :

- 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,
- de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.... »

Les zones « N » de la commune comprennent également des secteurs bâtis hors des secteurs agglomérés, correspondants à de petits hameaux, des villages ou des habitations isolées, qui n'ont pas vocation à être développés.

Ainsi, les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées mais y seront admis (à la condition de ne pas être une gêne pour l'activité agricole) :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des bâtiments d'habitation,

Le changement de destination d'anciens bâtiments est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En effet, l'article L.123-1-5 III 6° précise que :

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En outre, un secteur de taille et de capacité d'accueil limités est défini au sein des zones naturelles ; il s'agit du **secteur « Nparc », pour lequel seront autorisés :**

- L'extension, la restauration des constructions existantes, sous réserve de relever soit d'une activité de tourisme, soit d'un projet d'intérêt collectif, social ou culturel ;
- le changement de destination des anciens bâtiments de caractère, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de correspondre à une activité de tourisme, d'un projet collectif social ou culturel ;
- La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'accueil du public ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de tourisme, d'intérêt collectif, social ou culturel du secteur et d'une bonne intégration paysagère ;
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'habitation seulement si les logements, sont destinés à la surveillance, au gardiennage à la direction, ou à l'hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone ;
- La construction d'hébergements hôteliers sous réserve d'une insertion harmonieuse avec le bâti existant.

En effet, l'article L123-1-5 III 6° précise que le règlement peut : « A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ». En outre, il est précisé que :

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Outre cette zone N, le PLU spécifie 2 autres types de zones naturelles :

- Nr : Secteur qui a été identifié comme remarquable, du fait de la présence du site d'importance communautaire (Natura 2000) du Bassin de l'Airou.
- Nd : secteur correspondant à une décharge de déchets inertes

E – Secteurs soumis à risque d'inondation

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

F – Ouvrages spécifiques ; Equipements publics d'intérêt général ou collectif

En dehors des dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement des différentes zones, notamment des interdictions et réserves exprimées aux articles 1 et 2, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif tels que château d'eau, éolienne...
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut-débit, abri pour transport collectif, canalisations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- d'ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc.

7 – Droit de préemption urbain

La commune de La Haye Pesnel instaure le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal :

- Zones Ua, Uc, Ue, Ux,
- Zones 1AU.

G – Eléments protégés par la loi paysage

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu'ils existent, concernent les deux côtés).

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, et en vertu de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou transformations portant sur les éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable auprès de la collectivité, notamment ceux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou talus.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du code de l'urbanisme.

Le maire peut décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

H – Espaces boisés classés

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) à Conserver (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) 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. Ainsi les défrichements sont interdits dans ces espaces.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (art. L. 222-1 du code forestier) ou d'un règlement type de gestion approuvé (art. L. 8 et art. L. 222-6 du même code) ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

I – Définitions

Abri de jardin

Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Est exclu toute affectation d'habitation ou d'activité économique.

Annexes :

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction accessoire au regard de l'usage de la construction principale, telle que garage, remise, cellier, vérandas...,

Elles n'intègrent pas les abris de jardins et les abris d'animaux de moins de 20m², les ateliers et bâtiments d'activités.

Alignement de fait :

Est considéré comme « alignement de fait » le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie

Camping à la ferme

Le camping à la ferme est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. article R420-1 du code de l'urbanisme).

Espace vert :

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres).

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Partie la plus élevée d'un toit, en dehors des ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, antenne,...)

Habitations légères de loisirs :

Constructions définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Elles sont à distinguer des résidences mobiles de loisirs, qui selon l'article R.111-33 du CU, sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Toute route ou chemin qui borde un terrain ou le dessert, permettant la circulation des véhicules ou des personnes.

4.6.2 REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Le règlement de la commune de La Haye Pesnel comporte 16 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 16 points pouvant être règlementés.

Article 1 « Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites »**et article 2 « Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières »**

Les articles 1 et 2 définissent ce que l'on peut ou pas construire dans chaque zone.

Les zones U concernent les secteurs déjà urbanisés. Si la mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser, il est nécessaire parfois de prendre des dispositions spécifiques dans les secteurs ayant des vocations particulières, comme l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec l'habitat (Ux).

Les zones 1AU sont réservées à de l'urbanisation à court terme à vocation d'habitat. Les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU est réservée à de l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat.

Les zones A (agricoles) sont réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées les constructions et installations, sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif

En zone naturelle, aucune construction nouvelle n'est autorisée afin de conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux. Des secteurs spécifiques ont été identifiés au sein de la zone N, avec un règlement adapté au regard :

- de la présence de zones humides, de zones inondables, correspondant aux fonds de vallée : zone N stricte ;
- De la présence d'un site NATURA 2000 pour la vallée de l'Airon pour lequel le règlement prévu est plus strict : zone Nr ;
- De la présence d'une zone de déchets inertes, autorisée par l'ARS : zone Nd ;
- De la présence d'une zone spécifique Nparc au sein du bourg.

Pour le bâti disséminé situé en zone A ou N, les constructions nouvelles à destination d'habitation ne seront pas autorisées, car il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés. Il sera cependant autorisé : l'adaptation et la réfection des constructions existantes, l'extension des bâtiments d'habitation.

Le changement de destination d'anciens bâtiments est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont définis au sein des zones agricoles. Il s'agit des secteurs Aa destinés à de l'activité économique dans lesquels les extensions des bâtiments à vocation économique sont autorisées.

Les différents types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou soumis à condition pour les zones A et N sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Article 2 Sont autorisés, selon la zone	Zone A	Zone Ai	Zone Aa	Zone N	Zone Nr	Zone Nd	Zone Nparc
Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration ou d'extension, sous réserve qu'elles soient nécessaires : - aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles, - aux services publics d'intérêt général ou collectif.	X						
L'adaptation, la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère	X	X	X				
L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	X	X	X				

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;	X	X					
Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;	X	X	X				
Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.	X	X	X	X			
Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.	X	X	X	X	X	X	X
Les extensions des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques, et de respect des marges sanitaires			X				
Les constructions et installations qui sont nécessaires : - aux services publics ou d'intérêt collectif, - à l'entretien ou à la valorisation du site, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages ;				X		X	X
Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation, abris...).					X		
Les dépôts de déchets inertes sous réserve qu'ils ne soient pas à l'origine de pollution.						X	
L'extension, la restauration des constructions existantes, sous réserve de relever soit d'une activité de tourisme, soit d'un projet d'intérêt collectif, social ou culturel							X
le changement de destination des anciens bâtiments de caractère, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de correspondre à une activité de tourisme, d'un projet collectif social ou culturel							X
La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'accueil du public ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de tourisme, d'intérêt collectif, social ou culturel du secteur et d'une bonne intégration paysagère							X
La construction de nouveaux bâtiments à destination d'habitation seulement si les logements, sont destinés à la surveillance, au gardiennage à la direction, ou à l'hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone ;							X
La construction d'hébergements hôteliers sous réserve d'une insertion harmonieuse avec le bâti existant.							X

Article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées »
et article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics »

Les articles 3 et 4 définissent les conditions de desserte des constructions. Dans les secteurs et zones où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'eau potable,
- disposer d'un accès sur voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil),
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique,
- prévoir un dispositif d'évacuation des eaux usées, qu'il s'agisse d'un réseau collectif (en zone U et 1AU) ou d'une installation individuelle conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur (en zone N et A),
- garantir l'écoulement des eaux pluviales.

L'article 5 précise la superficie minimale des terrains. Cet article n'est pas règlementé dans le P.L.U.

Article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles »

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 définissent l'implantation, le volume et l'aspect des constructions. C'est au travers de ces articles qu'il est possible de définir un paysage urbain ou de conserver une certaine unité architecturale.

La rédaction de ces articles a consisté en une simplification du règlement vis-à-vis de celui du POS.

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

En matière d'implantation par rapport aux voies, des distinctions ont été opérées entre les différentes zones.

Zone	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
U	<u>En secteurs Ua, Uc, Ue :</u> Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement de fait lorsqu'il existe. A défaut d'alignement de fait existant, elles devront être implantées : - soit à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie privée, - soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies. <u>En secteur Ux :</u> Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l'emprise publique.	➤ Conserver une unité architecturale ➤ Tenir compte des problématiques de sécurité

1AU 2AU	<u>En secteurs 1AU et 2AU :</u> Les nouvelles constructions devront être implantées : - soit à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie privée de desserte - soit selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.	➤ Conserver une unité architecturale ➤ Tenir compte des problématiques de sécurité
A	Les constructions devront être implantées à une distance minimale de : - 15 mètres par rapport à l'emprise publique des routes départementales (accotement et fossé compris) ; - 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies pour les autres cas (accotement et fossé compris). Les bâtiments d'activité de plus de 70 m² de surface de plancher (ou d'emprise au sol) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise publique (c'est-à-dire accotement et fossé compris).	➤ Tenir compte des problématiques de sécurité
N	Les constructions devront être implantées à une distance minimale de : - 15 mètres par rapport à l'emprise publique des routes départementales (accotement et fossé compris) ; - 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies pour les autres cas (accotement et fossé compris).	➤ Tenir compte des problématiques de sécurité

Pour les extensions des constructions existantes, il est spécifié dans les différentes zones, que des implantations différentes seront admises dans le prolongement de celles-ci.

Aussi, afin de tenir compte au mieux des problématiques de sécurité, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

En secteurs U et 1AU, les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour les appentis accolés au bâtiment principal ou les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 m de haut (hauteur mesurée au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

En secteurs A et N, les constructions, y compris les annexes, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. Ce point de règlement est valable pour les bâtiments d'activité de moins de 70 m² de surface de plancher (ou d'emprise au sol) situés en zone A. Pour les bâtiments d'activité de plus de 70 m² de surface de plancher (ou d'emprise au sol) situés en zone A, ceux-ci devront être implantés au minimum à une distance de 10 mètres des limites séparatives.

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

Cet article n'a pas été réglementé.

Article 9 « Emprise au sol des constructions »

Cet article est réglementé pour les zones Aa, mais aussi pour la zone Nparc.

Zone	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement
Aa	Les extensions ne devront pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment initialement construit. Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m ² de l'emprise au sol, une proportion d'extension supérieure à 50 % sera tolérée, dans la limite de 130 m ² de l'emprise au sol destinée à une habitation.
Nparc	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions »

Cet article est adapté selon les caractéristiques architecturales de chaque zone.

Zone	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement
Ua	Les hauteurs maximales des constructions ne doivent pas excéder 9 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4 (rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménagés ou non).
Uc, 1AU	Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3 (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non).
Ux	Les hauteurs maximales des bâtiments ne devront pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
A, N	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel). Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantés en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux. Pour les bâtiments d'activités, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des installations d'intérêts collectifs,
- des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne, système de ventilation...)
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, pour les zones A et N.
- des ouvrages spécifiques en lien avec l'activité (silo,...) pour les zones A et Ux.

Article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

Quelques dispositions ont été établies :

- d'une part afin de maintenir l'intégrité du patrimoine bâti,
- d'autre part pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et s'inscrire en harmonie avec le bâti existant.

L'objectif est de tendre vers un paysage urbain de qualité.

Le règlement des différentes zones est globalement le même sauf quelques adaptations selon les sous-zones pour l'aspect et les toitures des constructions.

▪ Aspect

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel.

Pour les projets d'inspiration traditionnelle, non issus d'une démarche de création architecturale,

- Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 mètre mesurés entre tout point du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant les travaux.
- Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

L'aspect des constructions, ainsi que des annexes, devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

En secteur Ua :

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé, ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit, qui devra être de ton neutre et en harmonie avec les constructions traditionnelles.

En secteurs Ua, Uc, 1AU :

Pour les nouvelles constructions :

Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles et le paysage.

Pour les extensions des constructions existantes et les annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants, ainsi que l'environnement.

En cas d'élévation, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le bâtiment existant et les constructions avoisinantes.

En secteur Ux :

Les teintes des bâtiments devront favoriser leur insertion dans la zone d'activité et leur intégration dans le paysage.

▪ Toitures

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ou pouvant présenter un aspect éblouissant, ainsi que de la tuile canal, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

En secteur Ua :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra présenter l'aspect de l'ardoise ou du zinc ; il devra être de teinte grisée (également pour la zone Nparc).

Des dérogations à cette règle pourront être données par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme dans le cas de constructions mobilisant les énergies renouvelables, ou visant à mieux gérer les eaux pluviales (toitures terrasses végétalisées,...), ou encore de constructions issues d'une démarche de création architecturale, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'absence de gêne pour le voisinage.

En secteur A et N :

Pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes non contiguës de plus de 20 m², la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 40 et 45°, et appuyées sur le même faîtage.

Des pentes multiples ou uniques pourront être admises pour la toiture des volumes secondaires attenants et en extension.

▪ Clôtures :**En secteurs Ua, Uc, 1AU, A et N :**

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultants, d'une hauteur de plus de 1,50 mètres ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'essences locales ; elles ne devront notamment pas comporter de thuya, ni se composer majoritairement de laurier palme.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

La commune ne souhaite pas définir de règles particulières pour la zone Ue, considérant qu'il s'agit d'équipements d'intérêt public, et pour la zone Ux, ce secteur correspondant à des espaces d'accueil économique dont la zone d'activité qui possède un règlement de zone.

En secteur 1AU**Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement »**Dans l'ensemble des zones :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

De plus, en zone U et 1AU :

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, bureaux, d'artisanat ou d'industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d'intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

Article 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations »

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu'ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N'est pas soumis à déclaration préalable : l'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques, les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

En secteur Nr :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) et reportés au règlement graphique, est interdit.

Article 14 « Coefficient d'occupation des sols »

Le coefficient d'occupation des sols détermine la densité de construction admise sur une parcelle. Il vise à déterminer le nombre de mètres carrés de surface de plancher (ou d'emprise au sol) susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain.

La commune n'a pas jugé nécessaire de réglementer cet article, d'autres règles cadrant la densité de construction (implantation, hauteur, plantations,...). Cet article n'était pas non plus réglementé dans le POS.

Article 15 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales »**et article 16 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques »**

Ces deux articles supplémentaires sont ajoutés au règlement depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012, sur la réforme des documents d'urbanisme suite au Grenelle II. Ils permettent d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements d'une part le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, d'autre part la prise en compte d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.

La commune n'a pas souhaité réglementé l'article 15, mais l'article 16 a été réglementé pour les secteurs Ux, Ue, 1AU et Nparc :

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

4.7 **CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le plan local d'urbanisme comprend « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques » (art. L.123-1 du Code de l'urbanisme).

L'article L123-1-4 précise : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

La commune a choisi de réaliser des orientations d'aménagement sur les zones 1AU, là où se trouvent les plus grandes possibilités de superficie à urbaniser, afin de définir les principes d'aménagement. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement.

Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne du secteur, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles ou des activités. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans les Orientations d'Aménagement.

Les principes d'aménagement définis dans les secteurs 1AU répondent à plusieurs objectifs :

- définir les principes d'accès à la zone ;
- intégrer le nouveau secteur d'urbanisation à son environnement, en traitant notamment les limites du secteur par la plantation de haies afin de favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- éviter l'encombrement des véhicules par la création d'espaces de stationnement ;
- gérer les eaux pluviales sur le site ;
- favoriser les déplacements doux ;
- développer un lieu de vie, en prévoyant l'aménagement d'espaces publics et la valorisation des liaisons piétonnes ;
- veiller à la gestion économe des sols, par le respect des préconisations du SCOT en termes de densité.

Le projet d'urbanisation devra être compatible avec les schémas et principes définis dans le document d'orientations d'aménagement du présent PLU.

A titre indicatif, des plans d'aménagement sont joints en tant que traduction possible ; ces derniers ne s'imposent pas au futur aménageur.



Traduction possible de la zone 1AU n°1 (Sud)



Traduction possible de la zone 1AU n°2 (Sud-Est)

Complémentairement aux orientations d'aménagement, certaines haies ont été protégées en vertu de l'article L.123-1-5 III 2°.

Les zones 1AU destinées à de l'habitat ont une superficie totale de 7,14 ha et peuvent accueillir environ 105 logements en tenant compte de la densité de 14 logements par hectare préconisé dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Compte-tenu d'un parc locatif abondant sur La Haye Pesnel, et notamment du parc locatif social (24% du parc résidentiel principal), il n'a pas été imposé de pourcentage de logements locatifs à réaliser au sein de chaque zone à urbaniser. Pour autant ce type d'opérations pourra y être réalisé. On rappellera que la commune envisage de réaliser un programme de logements locatifs sur des parcelles proches du centre bourg (ancienne gendarmerie près du Thar).

4.8 **COMPATIBILITÉ DES RÈGLES DU PLU AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES**

4.8.1 La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (en application de l'article L.111-1-1).

La Commune de La Haye Pesnel est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, dont le projet a été arrêté le 15 juin 2012. Elle fait partie du « Syndicat Mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel » créé le 01 janvier 2011. En 2004, le périmètre du Pays a été retenu pour l'élaboration du SCOT. Il couvre 17 communautés de communes, 1 commune canton (Isigny-le-Buat) et 1 commune isolée (Saint-Cécile). Il concerne 138 000 habitants sur une superficie de 1937 km².

Le SCOT du Pays de la Baie est en cours d'élaboration. L'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est d'en faire un Pays d'excellence environnementale, solidaire, attractif et performant.

Le Document d'Orientation Général du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel reprend un certain nombre de points, avec lesquels les documents de niveaux inférieurs devront être compatibles.

Engagements du SCOT	Traduction dans le document d'urbanisme et dans le PADD
Maîtrise foncière et solidarité	
Maîtrise foncière	
Mise en place et valorisation d'un outil de gestion	La commune en réalisant son PLU, se dote d'un outil cartographique à jour reflétant la situation de son territoire.
Les documents d'urbanisme	En révisant son PLU, la commune de La Haye Pesnel démontre son intérêt pour un urbanisme et un aménagement de projet sur sa commune. Cela permet à La Haye Pesnel d'intégrer les objectifs du SCOT. La réalisation de PLU est encouragée par le SCOT.
Solidarité	
Equilibre entre les espaces urbains/ à urbaniser et les espaces agricoles	Tous les bâtiments d'exploitation ont été classés en zone A pour assurer leur protection. La plupart des terres d'importance agricoles a été classée en zone A, toutefois, quand les enjeux de préservation se superposaient (en termes d'espaces naturels, zones de risques...), ces terres ont été classées en zone N, ce qui permet aussi leur protection. Ces espaces représentent une surface supérieure aux espaces urbains et à urbaniser. Un diagnostic agricole a été réalisé en concertation avec les agriculteurs de la commune.
Pour un meilleur équilibre pôle-campagne	En tant que chef-lieu de canton, La Haye Pesnel constitue un pôle important pour les commerces, services... dans un secteur très rural. La municipalité met en place une politique volontariste pour le maintien des

	équipements et services qui sont un atout pour le dynamisme des communes.
Maîtrise de la consommation d'espaces consacrés à l'habitat	Les surfaces destinées à l'urbanisation futures et les surfaces en dents creuses ont été recensées et correspondent aux surfaces allouées par le SCoT pour la commune de La Haye Pesnel. De plus, pour maîtriser l'espace dédié à l'habitat, la commune a choisi d'imposer une densité de 14 logements par hectare sur les zones 1AU.
Pour une solidarité dans la consommation d'espaces pour l'habitat : des règles particulières	La consommation d'espaces nécessaires à l'habitat a été calculée à partir de la situation démographique actuelle (taille des ménages,...), de la croissance démographique constatée sur les dernières années, et des objectifs fixés par la commune en termes d'accueil de population. Les objectifs d'accueil de population étant soumis à la capacité d'accueil de la commune.
Maîtrise de la consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements	La Haye Pesnel accueille 1 zone d'activités qui dispose de 1,49 ha de terrains libres. L'extension prévue initialement au POS a été supprimée compte-tenu des contraintes naturelles.
Pour un équilibre entre les espaces urbains/à urbaniser/agricoles et les espaces naturels : vers des coefficients de solidarité pour maintenir et valoriser la répartition des grands espaces	Le site Natura 2000 (Bassin de l'Airou) a été zoné en Nr (zone naturelle remarquable). De plus, les secteurs humides ont été classés en espaces naturels (zone N) pour en assurer leur protection.
L'excellence environnementale	
La gestion de l'espace : la traduction de la trame verte et bleue	
Gestion spécifique à la trame verte	Le site Natura 2000 a été identifié et classé en zone Naturelle remarquable auquel s'appliquera un règlement strict qui permettra de préserver ces espaces naturels. Enfin, des espaces boisés ont été classés en vue de leur protection, et certaines haies ont été reportées sur le règlement graphique (au titre de la loi paysage), pour leur intérêt paysager, écologique ou social, et seront préservés. C'est le Syndicat Mixte des Bassins Côtiers Granvillais (SMBCG) qui a recensé les haies de la commune en partenariat avec les exploitants agricoles.
Gestion spécifique à la trame bleue	La commune de La Haye Pesnel est bordée par des cours d'eau (L'Airou, le Thar, le Nélet) qui tracent autant de corridors humides sur le territoire. Ils seront conservés et leur usage réglementé de façon à assurer leur préservation et leur fonctionnement.
Les pratiques relevant de l'excellence environnementale	
Le pari de l'excellence pour les mouvements du sol	Le PLU règlemente les mouvements de terrain, et contraint à ce que les nouvelles constructions respectent au maximum la topographie du terrain avant travaux.
Le pari de la ruralité : des agricultures performantes, respectueuses et dynamiques	Le projet de PLU de la commune, prend en compte les besoins de l'activité agricole, et limite ses contraintes.
Le pari de l'excellence dans la valorisation des activités économiques	La municipalité valorise les activités, en facilitant les accès aux commerces, en ayant une démarche volontariste d'accueil de population...
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation maritime	La Haye Pesnel ne dispose pas d'une occupation maritime.
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation aérienne	La commune de La Haye Pesnel, par le biais de la protection de certaines haies, souhaite préserver le paysage de son territoire.
Les pratiques vertueuses en urbanisme	
Mixité sociale	

Evolution de l'aménagement urbain souhaitée par le SCoT	
Qualité des documents d'urbanisme, ou pour le moins des réflexions préalables	La réalisation de ce document, a été rendue possible à la suite d'un diagnostic approfondie du territoire qui a permis de mener une réflexion sur les constats et les enjeux pour le territoire.
Synthèse des outils pour la prise en compte de la qualité urbaine	L'élaboration du PLU a permis de mobiliser un panel d'outils permettant au projet de La Haye Pesnel de jouer en faveur d'un aménagement urbain de qualité par le biais de son PADD (limitation du mitage, cadre de vie...), des orientations d'aménagement définies pour les zones à urbaniser œuvrant pour des nouveaux quartiers qualitatifs, un règlement travaillé par secteur avec définition approfondie de la morphologie urbaine, des espaces public et paysager (notamment au travers des articles 6, 7 11, 13) ...
Une meilleure maîtrise des opérations : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zone d'aménagement concerté (ZAC)	Des orientations d'aménagement ont été prévues pour les zones d'urbanisation future (AU).
Renouvellement urbain et maîtrise de la vacance	La vacance sur la commune de La Haye Pesnel s'établit à 10,3%. Ce fort taux de vacance signifie que le parc de logement est peu adapté aux besoins des habitants et nouveaux arrivants. Le PADD prévoit de mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous utilisés du bourg. La commune souhaite disposer du droit de préemption urbain et envisage d'acquérir certains bâtiments pour les réhabiliter (exemple : bâtiments et terrains en bordure de terrain à l'arrière de la Rue des Abrincantes). Le règlement du PLU limite les possibilités d'urbanisation pour des tiers dans les espaces destinés au public (champ de foire, équipements scolaires et leurs abords...).
Densité	Les densités prévues pour les zones à urbanisation future doivent respecter le PLH, et le SCoT. Ces derniers ne sont pas encore en application sur La Haye Pesnel. Toutefois, l'avancement du PLU, s'est fait en concertation avec le syndicat mixte du Pays de la Baie. Le projet de PLU de La Haye Pesnel, a prévu une densité de 14 logements par hectare dans les zones 1AU.
Gestion des bâtiments existants à valeur patrimoniale	Le règlement prévoit dans les zones N et A la possibilité de changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
Habitat léger de loisirs	La commune n'est pas concernée par les problématiques d'occupation illégale des terrains par des habitats légers de loisirs.
La qualité environnementale et énergétique des constructions	
Objectif du Grenelle de l'environnement	La commune de La Haye Pesnel, a pris en compte ces objectifs, en limitant la consommation d'espaces. Elle a aussi intégré des objectifs en termes de préservation, de protection et de valorisation des espaces naturels. Enfin, le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux « écologiques » et à de nouvelles formes urbaines moins énergivores.
Code de l'urbanisme	Le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux « écologiques », à de nouvelles formes urbaines moins énergivores ou à l'utilisation des énergies renouvelables.
La prise en compte des espaces publics de transition entre ville et campagne	
Qualité des entrées de villes/villages et paysage	La PADD affiche l'intention de la municipalité pour améliorer la qualité des entrées de ville par : « Améliorer la sécurisation et valoriser les entrées de bourg Nord et Est, principalement aux abords des écoles ». Ainsi, des emplacements réservés sont prévus au PLU afin que des

	aménagements soit créés pour sécuriser les déplacements piétons.
Prise en compte des risques naturels	Les risques naturels que l'on rencontre sur la commune sont principalement liés à l'eau. La prise en compte de ces risques a été traduite avec un règlement adapté allant jusqu'à une interdiction de construire pour les zones soumises à un risque d'inondation.
Performances économiques	
Offre foncière à destination des parcs d'activités et des implantations commerciales	
L'aménagement des parcs d'activités	La zone d'activités ne sera pas étendue.
Le volet commerce du SCOT : raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes	Sur La Haye Pesnel, seules la zone d'activité et le centre-bourg accueillent des entreprises. La zone d'activités ne sera pas étendue, mais la commune souhaite soutenir la centralité commerciale de son cœur de bourg. Le PLU, grâce à son règlement, permettra l'implantation de services et activités dans le bourg, en adéquation avec les besoins des habitants.
Vers un tourisme durable	
Urbanisation et valorisation touristique	La commune de La Haye Pesnel, située en limite du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, jouit d'une certaine attractivité touristique. Il s'agit toutefois d'un tourisme maîtrisé, et plutôt de passage, en raison d'une faible présence d'hébergements touristiques sur la commune (présence d'1 hôtel, de quelques chambres d'hôtes et de gîtes). Ainsi, la commune souhaite surtout développer un tourisme vert axé sur les sentiers de randonnée. Elle souhaite préserver une qualité environnementale et paysagère, pour maintenir et développer son attractivité.
Vers la certification environnementale des hébergements touristiques	La certification d'hébergements touristiques, est une démarche qui appartient aux propriétaires et gestionnaires d'hébergements touristiques, or la commune de La Haye Pesnel n'en dispose pas.
La valorisation de la filière équine	La commune possède un haras et un centre équestre sur son territoire. La préservation du paysage bocager par le biais de la protection des haies permettra de favoriser le développement des promenades à cheval et donc la filière équine.
Des activités de plaisance	Ne concerne pas la commune de La Haye Pesnel

Le syndicat mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel sera consulté et donnera son avis sur le projet de PLU de La Haye Pesnel en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

4.8.2 Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'article L.212-1 du code de l'Environnement indique que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

La Haye Pesnel est inclus dans le SDAGE du Bassin Seine Normandie. Le Comité de Bassin a adopté le 29 octobre 2009 le plan d'actions pour la période 2010-2015, avec 10 principales propositions :

- 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 et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations,
- acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Ces différents objectifs, que l'on retrouve pour partie dans le SCOT du Pays de la Baie ont été respectés dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Haye Pesnel.

Concernant les risques de pollution, le projet veille notamment à conserver les terres d'importance pour l'agriculture, notamment celles concernées par des plans d'épandage, afin de poursuivre la protection des eaux des nitrates d'origine agricole.

Au regard de la pollution des sols, la commune de La Haye Pesnel n'a ouvert à l'urbanisation que des terrains actuellement desservis par l'assainissement collectif ou qui seront desservis par le futur réseau d'assainissement collectif (modification du zonage d'assainissement en cours).

Par ailleurs, la commune présente quelques prairies humides. Ces espaces ont été classés en zone naturelle. L'ensemble des cours d'eau et leurs abords, correspondant aux espaces les plus humides, relèvent de la zone N stricte qui limite les éventuelles constructions à seulement quelques cas bien précis.

En matière de risques d'inondations, les secteurs répertoriés comme inondables, correspondant aux abords de certains cours d'eau, ont été identifiés au PLU. Dans ces espaces, le règlement interdit un développement de l'urbanisation. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, y sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux risques liés aux inondations.

D'autre part, le développement de l'urbanisation entraînera inévitablement une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement. Afin de réduire les risques d'inondation dus à l'écoulement des eaux pluviales, le règlement demande que les aménagements réalisés sur tout terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En zone U et 1AU, les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

4.8.3 Prise en compte du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la manche (en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme et du L. 122-4 du code de l'environnement)

La loi du 15 juillet 1975, modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, a fixé le cadre de la politique dans ce domaine. Le décret n° 96.1008 du 18 novembre 1996 a précisé les règles de planification pour les déchets ménagers et assimilés.

Ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mars 2009. C'est un document opposable aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Les objectifs du plan départemental de gestion des déchets sont :

- La suppression des décharges sauvages,
- La fermeture des décharges traditionnelles,
- L'utilisation des sites potentiels pour le stockage des ultimes,
- La mise en place des structures intercommunales,
- Le choix de solutions adaptées aux buts recherchés (fiscalité, sécurité, coût acceptable),
- La valorisation organique,
- La valorisation énergétique.

La Haye Pesnel fait partie du SIRTOM (syndicat Intercommunal de Ramassage et Traitement des Ordures Ménagères de la Baie et de la Vallée du Thar) dont les compétences sont la collecte, le tri des ordures ménagères et des recyclables, et la gestion de la déchèterie de Montviron, où les haylands peuvent apporter leurs déchets encombrants.

Les liens entre le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la Manche et le PLU de La Haye Pesnel sont très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de veiller à ce que le PLU permette la mise en œuvre des modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets prévues au plan départemental. Dans ce sens, le PLU tend à faciliter, dans le champ de ses compétences, la gestion rationnelle des déchets en prévoyant des modalités de développement urbain ayant pour objectif de localiser prioritairement les extensions des espaces bâtis dans des sites présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, les réseaux et au regard de la collecte des déchets.

4.8.4 Prise en compte du Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées.

Le schéma de régional de gestion sylvicole (SRGS) de Basse Normandie est un document agréé par la Ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 13 juin 2006. Il s'inscrit dans le cadre des Orientations Régionales Forestières de Basse Normandie approuvées le 20 décembre 2000.

Les principaux axes retenus par les ORF actuelles pour la Basse Normandie sont les suivantes :

- * la gestion durable des forêts

« objectif principal : produire un bois d'œuvre de qualité dans le respect strict d'une gestion durable »

- * la mobilisation des bois

« objectif principal : faciliter la mobilisation de la ressource bois pour récolter des volumes de bois supplémentaires disponibles sans compromettre l'avenir de la forêt et sa gestion durable ; réduire les coûts d'exploitation et d'enlèvement pour renforcer ce maillon fragile de la filière forêt/bois »

- * la transformation du bois

« objectif principal : conserver et développer la compétitivité des industries de transformation »

- * la recherche et l'expérimentation dans le secteur de la forêt et du bois ainsi que la communication au sein de la filière et vers l'extérieur

La commune de La Haye Pesnel dispose de quelques boisements, dont 10 hectares ont été classés en EBC. Le document d'urbanisme de La Haye Pesnel est compatible avec le SGRS.

4.8.5 Prise en compte des dispositions du D.G.E.A.F.

Conformément à l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier a été consulté lors de l'élaboration du P.L.U.. L'élaboration du P.L.U. de La Haye Pesnel, tient compte de ses préconisations. Une analyse du contexte agricole a été réalisée. Cette analyse s'appuie sur un travail statistique, sur des échanges effectués avec les élus de la commune et sur une rencontre avec les exploitants agricoles de la commune. Compromis entre les besoins de développement de la collectivité et la nécessaire préservation de l'activité agricole, le projet communal répond aux objectifs du DGEAF. Les trois grandes thématiques abordées par ce dernier sont traitées par le P.L.U..

1 – la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation

- Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (à vocation résidentielle et d'activités) s'étendent sur 6,25 hectares. Cette superficie, ne tient pas compte des surfaces urbanisables en dents creuses, qui ne sont pas des parcelles à vocation agricole.
- Une analyse du contexte agricole a été menée afin notamment d'estimer l'impact de la mise en œuvre du projet sur l'activité agricole. Il apparaît que l'intégration des différentes parcelles agricoles dans les zones à urbaniser n'est pas de nature à porter atteinte aux différentes exploitations concernées. L'exploitation la plus impactée concerne un exploitant retraité qui souhaite vendre ses terres.
- L'extension de l'urbanisation se concentre en continuité immédiate du bourg. Aucun lieu-dit ou hameau ne pourra recevoir de nouvelles habitations.
- La majorité des parcelles concernées sont en vente d'herbe ou louées à l'année en prévision d'une future urbanisation.
- En cas d'impact sur une exploitation, la mairie procédera à des indemnisations.

2 – la prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser

Le projet des élus de La Haye Pesnel, traduit dans le P.A.D.D et le zonage du P.L.U., concoure :

- à préserver les espaces naturels remarquables et/ou identitaires de la commune. Ils seront ainsi préservés de toute possible urbanisation.
- à protéger les abords des cours d'eau et les zones humides, qui feront l'objet d'une prise en compte dans le projet et dans le règlement permettant la préservation de leur fonctionnement.
- à une bonne gestion des eaux pluviales par un règlement qui demande que les aménagements réalisés sur tout terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En zone U et 1AU, les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

3 – la prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser

La commune dispose de quelques boisements qui représentent 10 ha en surfaces cumulées. Ces boisements sont classés en zone Nr (espace remarquable) car situés en zone Natura 2000 et font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

5 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

5.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eaux, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner les sites les plus sensibles ou abritant des éléments de la faune ou de la flore rares ou protégés. Les secteurs à urbaniser définis au PLU de La Haye Pesnel ont donc été délimités en dehors de ces milieux naturels.

Ainsi, les fonds de vallées, les zones humides, les boisements, qui sont les milieux naturels les plus intéressants de la commune, ont été classés en très grande majorité en zone naturelles (N) en raison de leur intérêt patrimonial et naturel, qu'il convient de conserver.

Par ailleurs, la grande majorité des haies ont été protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, permettant également de préserver la biodiversité du patrimoine bocager.

Ces différentes dispositions permettront en outre de conserver les corridors écologiques que sont les fonds de vallées et les haies.

A noter que la vallée de l'Airou, qui est classée en site Natura 2000, a été intégrée dans un zonage spécifique Nr, qui restreint les possibilités d'urbanisme : l'extension d'habitation existante y est interdite si elle génère une emprise supplémentaire au sol, ainsi que la construction d'annexes.

Ainsi, le projet de PLU, par la définition de secteurs à urbaniser, ne porte pas atteinte de façon significative aux milieux naturels existants sur le territoire communal.

5.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en termes de distribution de l'eau potable. Les foyers de la Haye-Pesnel et quelques exploitations agricoles sont alimentés en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Haye-Pesnel. L'eau est prélevée au point de captage de la Paumerie (sur la commune de la Lucerne-d'Outremer).

La prise en compte du projet de développement communal permet d'aboutir à une estimation des besoins supplémentaires d'approvisionnement en eau potable de 5840 m³ par an par rapport à aujourd'hui pour les habitants de La Haye Pesnel.

L'accroissement prévu de la demande en eau potable sera assuré par les équipements existants (capacité du captage suffisante). Des extensions de réseaux seront notamment réalisées pour les futurs secteurs à urbaniser.

Ecoulement des eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Quelles que soient les zones, il est demandé de procéder à la réalisation de dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En outre, dans les zones à urbaniser (1AU), la commune veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies, conformément à la Loi sur l'Eau.

Aussi, il convient de rappeler qu'une grande partie des haies de la commune ont été protégées en vertu de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur maintien contribuera à réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement des eaux de pluies.

Qualité des eaux

Le développement de l'urbanisation engendre une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Une nouvelle station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité nominale de 3 500 Equivalent Habitants, a été mise en service en juillet 2009. Elle reçoit les eaux usées de secteurs en assainissement collectif de La Lucerne d'outremer et de La Haye Pesnel, représentant environ 1065 abonnés, dont 760 sur La Haye Pesnel. Le nombre d'équivalents habitants en 2009 était d'environ 1900 en 2009, et peut être ajustée à 2100 EH en 2014, dont environ 1550 EH pour la commune de La Haye Pesnel. La capacité résiduelle de la station est estimée à 1400 équivalents-habitants. C'est le SIVU de PLOTIN, constitué par les communes de La Haye Pesnel et La Lucerne d'Outremer, qui gèrent en régie le fonctionnement de l'assainissement collectif.

Cependant, un diagnostic du réseau d'assainissement en cours de réalisation par la SAFEGE (2013 et 2014) a mis en évidence la présence d'eaux parasites pouvant venir perturber le fonctionnement de la station et donc la capacité résiduelle de traitement de la station. Une analyse plus fine (mesure des débits nocturnes, tests à la fumée..) permettra ensuite de mettre en avant les problématiques et leur localisation, et ainsi d'établir un programme de travaux afin de résorber ces intrusions d'eaux parasites dans le réseau d'eaux usées, et donc d'augmenter la capacité résiduelle de traitement. La commune établira un plan pluri-annuel d'actions, mais celui-ci sera défini lorsque le bureau d'études SAFEGE aura hiérarchisé les opérations. Trois opérations sont notamment préconisées :

- Renouvellement d'une canalisation en aval de la zone artisanale, et si possible la déplacer du privé vers le public (estimé 135000 €)
- Déconnexion entre EU provenant du champ de foire et E Pluviales (12000 €)
- Création d'un réseau E Pluviale au niveau des rues Saint Exupéry, Jean Bouin, Pasteur (280000€)

Les zones d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le Plan Local d'Urbanisme sont situées dans leur totalité à proximité immédiate de secteurs desservis par l'assainissement collectif. Afin d'assurer l'évacuation et le traitement des eaux usées nouvellement générées sur ces zones, les réseaux seront étendus.

Le dimensionnement actuel de la station d'épuration permet de répondre à l'ensemble de la charge de pollution supplémentaire générée par l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités programmées dans le P.L.U.

Concernant les zones en en assainissement individuel, le règlement du PLU stipule qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Le classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords, et des zones humides, permettra de conserver la qualité des eaux des ruisseaux en interdisant toute urbanisation nouvelle à proximité.

Par ailleurs, le territoire n'est concerné par aucun périmètre de protection lié à un captage d'eau potable.

Risques naturels

Le territoire présente un risque naturel lié au débordement de différents cours d'eau (risque d'inondation). Ces zones inondables sont inventoriées par la DREAL de Basse-Normandie.

Un figuré représente ces zones inondables sur le plan de zonage. Elles relèvent en très grande majorité des zones classées naturelles (zone N) au PLU, sans possibilité de nouvelle habitation.

Le règlement écrit du PLU stipule que sont interdits dans cette zone :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l'aléa inondation.

Il précise également que la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

5.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste dominante en termes d'occupation du sol sur le territoire. L'agriculture à La Haye Pesnel est principalement tournée vers l'élevage bovin.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de « Maintenir la vocation agricole du centre du territoire ». Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- Classement de la totalité des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire, en zone Agricole. Aussi environ 62% du territoire est ainsi zoné en « A », où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics. A noter que les zones « N », si elles ne sont pas destinées à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles (elles peuvent néanmoins autoriser la mise aux normes et l'extension de bâtiments existants), elles peuvent pour autant être exploitées ; elles représentent près de 25% du territoire.
- Limitation de la dispersion de l'habitat, en limitant l'urbanisation dans les hameaux ou lieux-dits et en privilégiant le développement du bourg. Aucune nouvelle habitation ne sera possible dans ces lieux-dits : hormis l'adaptation et la réfection des constructions existantes, l'extension des bâtiments d'habitation, et le changement de destination des anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la venue de nouveaux tiers n'y est pas possible.

Aussi les possibilités d'urbanisation définies dans le PLU ne gêneront pas l'activité agricole. Elles correspondent aux objectifs que s'est fixée la commune pour répondre à ses besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'activités, dans le respect du principe d'équilibre.

5.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La Haye Pesnel présente une image de commune rurale accueillante avec son paysage bocager conservé, et les abords de l'Airou.

Les élus ont émis le souhait, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de « Préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou ».

Une partie des haies de la commune seront protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Cette protection vise notamment à préserver l'image bocagère de la commune, mais également à mieux intégrer le bâti dans le paysage. A noter qu'en cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée, prévoir des mesures compensatoires et fera l'objet d'un examen en commission spécifique.

Les fonds de vallées et zones humides ont été classées en très grande majorité en zone naturelle N afin de mieux les préserver. Aucune construction nouvelle n'est possible dans cette zone N, ni dans les secteurs de zones humides et espaces proches des cours d'eau.

Pour le bâti disséminé, seront admis l'adaptation et la réfection des constructions existantes, et l'extension des bâtiments d'habitation afin notamment de préserver leur caractère. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial est également autorisé

Des mesures réglementaires ont été prises afin de limiter l'impact des restaurations et des nouvelles constructions dans le paysage.

En outre, il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à 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 ».

5.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

Alors que la commune de La Haye Pesnel dispose d'un cadre paysager agréable, la mise en œuvre du P.L.U. et des règles définies dans ce dernier permettra à la collectivité de maîtriser son urbanisation, en tenant compte notamment de l'activité agricole et de la présence de sites naturels (vallée de l'Airou). Le mitage, l'urbanisation éparse ne seront pas permis. Les petits hameaux seront maintenus en l'état mais aucune nouvelle habitation n'y sera possible.

Les élus ont choisi de conforter en priorité le bourg, compte tenu notamment de la présence des réseaux et de son moindre impact sur l'activité agricole.

Les secteurs destinés à accueillir de nouvelles constructions sont situés à l'intérieur ou en bordure de zones déjà construites, ce qui en font des espaces en mutation.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour la majorité des secteurs à urbaniser. Elles permettront une meilleure intégration du bâti.

D'une manière générale, la qualité de vie qu'offre la commune est conservée : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, les principaux éléments identitaires du paysage sont protégés (haies), l'espace rural conserve majoritairement sa vocation agricole, et les zones urbaines disposent de prescriptions réglementaires destinées à favoriser l'insertion des constructions nouvelles avec le bâti ancien.

6 INDICATEURS PERMETTANT L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

L'article L123-12-1 précise que :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Ces indicateurs sont élaborés en fonction des objectifs du PADD, et sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Axe du PADD	Sous-axe	Indicateurs de suivi	Entité en charge du suivi	Fréquence
Préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou	Protéger la vallée de l'Airou et ses boisements	Superficie de zones boisées	Commune	Durée du PLU
	Préserver de l'urbanisation les abords des différents cours d'eau ainsi que les espaces humides	/	/	/
	Engager un travail de protection, voire de renaturation des haies d'importance	Linéaire de haies protégées qui ont fait l'objet de destruction ; linéaire de haies plantées en mesures compensatoires	Commune	Durée du PLU
Offrir une diversité de logements, en particulier sur le bourg	Mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous-utilisés du bourg	Superficie urbanisée en dents creuses	Commune	Durée du PLU
	Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg	Superficie d'extension de bâtiments en zone A et N Nombre de bâtiments anciens qui ont bénéficié d'une transformation d'usage	Commune	Durée du PLU
	Soutenir la production d'un parc locatif de qualité (en termes de consommation énergétique, d'accessibilité...) proche	Nombre de logements locatifs construits	Commune	Annuellement

	des équipements			
	Proposer une offre diversifiée en termes d'accès à la propriété	Type de logements construits	Commune	Annuellement
	Un PLU visant un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025, représentant une dizaine de nouveaux logements par an	Nombre d'habitants Nombre de logements construits sur la commune Superficie urbanisée	Commune INSEE (recensement de la population)	Annuellement
Renforcer l'offre d'équipements et de loisirs	Permettre le développement d'un espace socio-culturel	Réalisation de l'espace socio-culturel	Commune	Durée du PLU
	Proposer de nouvelles infrastructures scolaires	Nombre et localisation des infrastructures scolaires	Commune	Durée du PLU
	Prévoir l'aménagement d'espaces conviviaux	Nombre et superficie d'espaces aménagés	Commune	Durée du PLU
Conforter le tissu économique	Soutenir la centralité commerciale du cœur de bourg et permettre la présence de services sur le bourg et ses rues principales	Nombre de commerces et services	Commune	Durée du PLU
	Conforter les possibilités d'installations sur la zone artisanale et améliorer son image	Superficie de la zone artisanale occupée	Commune	Durée du PLU
	Maintenir la vocation agricole du centre du territoire	Surface agricole utile (SAU) ; Nombre de sièges d'exploitation	Etat (RGA : Recensement Général Agricole) ; Commune	Durée du PLU
	Offrir la possibilité d'un développement d'une activité touristique de standing au nord du bourg	Réalisation / installation d'une activité touristique	Commune	Durée du PLU
Tendre vers un cœur de bourg plus convivial en termes de déplacement	Améliorer la sécurisation et valoriser les entrées de bourg Nord et Est, principalement aux abords des écoles	Travaux/ aménagements réalisés	Commune	Durée du PLU
	Conforter les liaisons douces	Linéaire de liaisons douces aménagées	Commune	Durée du PLU
	Renforcer les liaisons inter-quartiers	Linéaire de liaisons inter-quartiers	Commune	Durée du PLU
	Engager une réflexion sur l'amélioration de la circulation dans le bourg	Réalisation d'une étude / Modification de circulation	Commune	Durée du PLU

7 EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

7.1 PRÉAMBULE

En application de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R.121-16 du code de l'urbanisme précise que les modifications et les révisions des documents d'urbanisme sont dispensées de l'évaluation environnementale, à condition qu'elles n'aient pas pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

L'article L.414-4 du code de l'environnement est le suivant :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage. »

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne l'ensemble de la commune de La Haye-Pesnel. Celle-ci étant proche du Site d'Importance Communautaire « Bassin de l'Airou » (Directive Habitats Faune Flore), le PLU est susceptible d'affecter ce site NATURA 2000. Ainsi, une évaluation des incidences Natura 2000 est nécessaire.

Cette évaluation des incidences Natura 2000 permettra de déterminer si oui ou non le projet affecte le SIC « Bassin de l'Airou » :

- si le projet affecte le ou les sites Natura 2000, alors une évaluation environnementale devra être réalisée ;
- si le projet n'affecte pas le ou les sites Natura 2000, alors l'évaluation des incidences Natura 2000 suffit.

Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement. Il doit comprendre les éléments suivants :

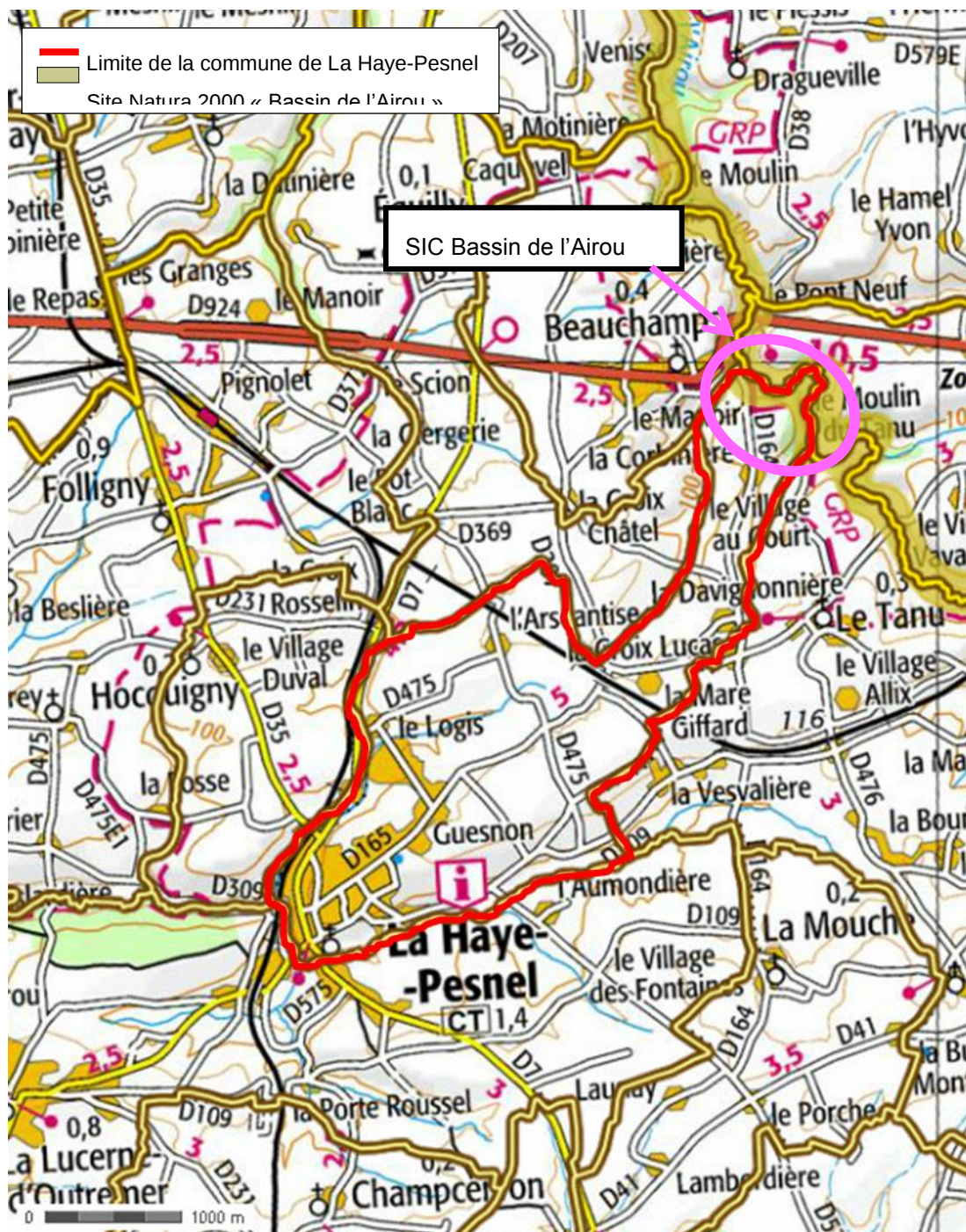
- une présentation simplifiée du document de planification, du projet ;
- une carte de localisation du ou des sites Natura 2000 ;
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification ou le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ;
- En cas d'incidence : le site Natura 2000 qui est susceptible d'être affecté ;
- Une analyse des effets si un site Natura 2000 est susceptible d'être affecté ;
- Un exposé des mesures compensatoires s'il y a des effets significatifs dommageables ;
- S'il y a persistance des effets dommageables : description des solutions alternatives, exposé des raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution, description des mesures envisagées, estimation des dépenses correspondantes.

7.2 PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de La Haye-Pesnel est située en bordure Nord-Ouest de l'Avranchin ; à 15 km au Nord d'Avranches, à 16 km au Sud-Ouest de Villedieu-les-Poêles et à 18 km au Sud-Est de Granville. Elle est limitée par les rivières du Thar et du Nélet au Sud et par l'Airou au Nord.

La commune est bordée par 1 site NATURA 2000 :

- Site d'Importance Communautaire : Bassin de l'Airou (FR2500113).



Localisation du projet (source : géoportail)

Le dernier document d'urbanisme réalisé sur la commune de La Haye-Pesnel est un POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé le 4 janvier 1990, révisé en janvier 2001 et modifié à plusieurs reprises en décembre 2001, mars 2005 et mai 2006.

Compte-tenu de l'ancienneté du document, la commune a souhaité réviser son POS pour le transformer en PLU afin d'être compatible avec les différentes lois et aussi avec les différents documents supra-communaux.

Les principaux objectifs recherchés sont de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement, définir l'affectation des sols, organiser l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune.

Le PLU est constitué :

- d'un rapport de présentation correspondant à un état des lieux exhaustif de la commune
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir.
- d'un plan de zonage correspondant à un zonage de l'ensemble de la commune en différents secteurs, pour chacun desquels correspond un règlement.

Le projet communal (PADD) de La Haye-Pesnel s'organise autour de 5 orientations principales :

Axe 1 : Préserver le cadre bocager ainsi que les vallées du Thar et de l'Airou

- Protéger la vallée de l'Airou et ses boisements
- Préserver de l'urbanisation les abords des différents cours d'eau ainsi que les espaces humides
- Engager un travail de protection, voire de renaturation des haies d'importance

Axe 2 : Offrir une diversité de logements, en particulier sur le bourg

- Mobiliser le bâti ainsi que les espaces sous-utilisés du bourg
- Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg
- Soutenir la production d'un parc locatif de qualité proche des équipements
- Proposer une offre diversifiée en terme d'accès à la propriété (lots de différentes tailles, location-accession, terrains destinés aux primo-accédants)
- Un PLU visant un objectif de 1600 habitants à l'horizon 2025, représentant une dizaine de nouveaux logements par an

Axe 3 : Renforcer l'offre d'équipements et de loisirs

- Permettre le développement d'un espace socio-culturel
- Proposer de nouvelles infrastructures scolaires
- Prévoir l'aménagement d'espaces conviviaux

Axe 4 : Conforter le tissu économique

- Soutenir la centralité commerciale du cœur de bourg et favoriser la présence de services sur le bourg et ses rues principales
- Conforter les possibilités d'installations sur la zone artisanale et améliorer son image
- Maintenir la vocation agricole du centre du territoire
- Offrir la possibilité d'un développement d'une activité touristique de standing au Nord du bourg

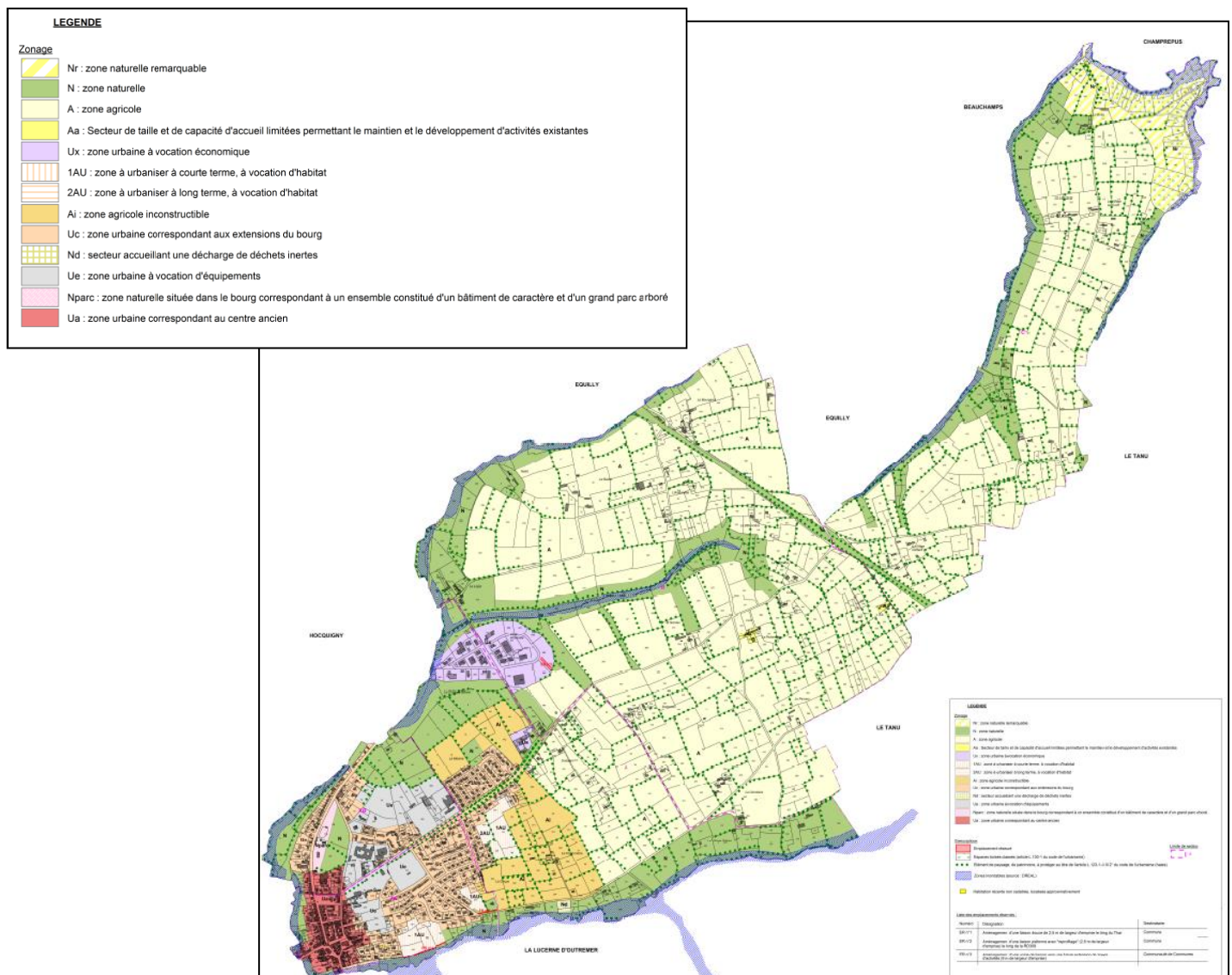
Axe 5 : Tendre vers un cœur de bourg plus convivial en termes de déplacement

- Améliorer la sécurisation et valoriser les entrées de bourg au Nord et à l'Est, principalement aux abords des écoles
- Conforter les liaisons douces
- Renforcer les liaisons inter-quartiers
- Engager une réflexion sur l'amélioration de la circulation dans le bourg

Selon les termes de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal s'est tenu en mairie, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La carte ci-après expose le plan de zonage communal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

- Zone A : espaces agricoles
- Zone Aa : Secteurs de taille et de capacité limitées permettant le maintien et le développement d'activités existantes
- Zone Ai : zone agricole inconstructible
- Zone N : espaces présentant un caractère naturel
- Zone Nr : secteur identifié comme remarquable, du fait de la présence du Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) du Bassin de l'Airou.
- Zone Nparc : secteur situé dans le bourg, correspondant à un ensemble constitué d'un bâtiment de caractère et d'un grand parc arboré.
- Zone Nd : secteur correspondant à une décharge de déchets inertes.
- Zone Ua : espaces urbanisés du centre ancien de La Haye-Pesnel, tissu urbain dense, homogène et continu.
- Zone Uc : extensions du bourg de La Haye-Pesnel, tissu urbain essentiellement pavillonnaire.
- Zone Ue : espace urbanisé dédié aux équipements en continuité immédiate de la zone U du bourg.
- Zone Ux : espace correspondant à la zone d'activités de La Haye-Pesnel et aux espaces bâtis regroupant des établissements artisanaux, commerciaux ou de petites industries.
- Zone 1AU : zone à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat
- Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat.



Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, ce qui implique une imperméabilisation des sols. La surface prévue pour les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat s'élève à 6,34 ha, ceci en extension immédiate du bourg de La Haye-Pesnel. Il faut ajouter 0,89 ha correspondant à des dents creuse.

Les secteurs d'urbanisation prévus dans le PLU, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement qui permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au P.A.D.D.

7.3 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Un site Natura 2000 est situé sur La Haye-Pesnel. Il est décrit ci-dessous :

Site d'Importance Communautaire – Réseau européen Natura 2000, Directive « Habitats »

Le classement en SIC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associées.

La vallée de l'Airou est classée dans le SIC « Bassin de l'Airou ». Ce site vise à préserver la rivière "Airou", jusqu'à sa confluence avec la Sienne.

Le site est caractérisé par des habitats non prioritaires dans la Directive « Habitat » mais d'un intérêt écologique important pour des espèces d'intérêt communautaire.

Nom	% couverture de la SIC
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	40%
Zones de plantations d'arbres	40%
Forêts caducifoliées	10%
Prairies améliorées	9%

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :

Poissons	
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>
Chabot	<i>Cottus gobio</i>
Moule Perlière	<i>Margaritifera margaritifera</i>

Les autres espèces faunistiques importantes sont :

Poissons (site internet du SIC « Bassin de l'Airou »):

- La truite fario
- La truite de mer (espèce de la liste rouge nationale)

Crustacés (site internet du SIC « Bassin de l'Airou »):

- L'écrevisse à patte blanche (espèce inscrite aux annexes II et IV de la Directive Habitat) peut aussi être présente sur le site Natura 2000, mais rarement.

Insectes lépidoptères (ces papillons ont été observés sur la commune de La Haye-Pesnel ; d'après la fiche ZNIEFF « Bassin de la Sienne », sur le site de l'INPN) :

- La Carte géographique
- La Piéride du Nerprun
- Le Myrtil
- La Vanesse des chardons

Mammifères (d'après la fiche ZNIEFF « Bassin de la Sienne », sur le site de l'INPN, pour la commune de La Haye-Pesnel) :

- Le Campagnol aquatique
- La Belette d'Europe
- La Musaraigne couronnée
- La Taupe d'Europe

Les éléments suivants sont extraits de la fiche de la DREAL Basse-Normandie concernant le SIC « Bassin de l'Airou » :

Rivière du socle armoricain, l'Airou se jette dans le petit fleuve de la Sienne, en amont de Cérences. Il se situe dans un bassin versant d'une superficie de 114 km² pour une longueur d'environ 25 km. La tête de bassin s'inscrit dans le massif granitique de Carolles-Vire riche en aquifères qui permettent ainsi un bon soutien d'étiage*. Le reste du bassin versant est composé de formations cambriennes* du synclinal* de la zone bocaine qui se caractérisent par des aquifères* locaux de moindre capacité. Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage et les herbages. La nature géologique du substrat, combinée à la pluviosité forte à très forte (1 000 à 1 200 mm de pluie par an) est parfois à l'origine de crues relativement importantes, notamment pendant les saisons automnale et hivernale.*

*Avec une proportion importante d'habitats très favorables, l'Airou, aux eaux globalement de bonne qualité, exprime de façon remarquable son potentiel naturel vis à vis de la reproduction des salmonidés migrateurs (le tiers de la capacité de production de **saumon** de tout le bassin de la Sienne). On y relève une densité exceptionnelle de jeunes saumons : deux juvéniles au mètre linéaire. A ce jour, la réalisation d'aménagements pour la libre circulation des poissons migrateurs et le nettoyage du cours aval a permis de développer très largement ce potentiel.*

Intérêt européen

La présence de trois espèces animales reconnues d'importance communautaire, liées aux habitats naturels aquatiques et présentant pour deux d'entre elles des populations remarquables, ont permis de retenir le bassin de l'Airou au titre des habitats d'espèces au sens de la directive. Le site associe au cours d'eau proprement dit (milieu de vie) le lit majeur, correspondant aux prairies inondables de fond de vallée, et les coteaux adjacents pentus qui constituent des espaces de protection rapprochée des milieux naturels aquatiques.

*L'importance quantitative et la diversité des milieux aquatiques bien éclairés à fonds caillouteux et pierreux, le courant rapide et la bonne qualité des eaux sont très propices à la reproduction du saumon atlantique, poisson migrateur qui remonte les rivières de la Sienne puis de l'Airou pour se reproduire au niveau de frayères. Ils apparaissent également très favorables au **chabot**, comme le révèlent les densités importantes de cette espèce. Enfin, la **lamproie de Planer**, poisson d'eau douce, présente un effectif moyen du fait de la plus faible proportion d'habitats qui lui sont favorables.*

Agir pour une conservation durable

*De façon à s'assurer de pouvoir maintenir les habitats dans un état de conservation favorable, il a été décidé de définir des modalités d'actions pour une gestion appropriée. Elles ont été consignées dans un **document d'objectifs**. Ce document, élaboré par Manche Développement, est le fruit d'une **concertation** menée avec tous les acteurs locaux réunis à plusieurs reprises lors des comités de pilotage locaux ou dans le cadre de groupes de travail. Ce document d'objectifs a été validé par le comité de pilotage le 28 janvier 2002. Sa mise en œuvre, étalée sur 6 années, se fera avec le concours de l'ensemble des acteurs locaux.*

L'état des lieux

*Les inventaires écologiques réalisés sur ce site attestent d'un bon état général de conservation. Les dégradations sont localisées, liées aux pollutions diffuses ou accidentelles, à la modification des habitats des trois espèces mais aussi au blocage migratoire et au braconnage en ce qui concerne le **saumon atlantique**.*

Préconisations de gestion

Elles ont été définies en fonction des caractéristiques propres de chaque type d'habitat concerné et des exigences écologiques des espèces présentes.

➤ **Restaurer et entretenir les fonctionnalités du cours d'eau**

Le colmatage résultant de points d'érosion et du piétinement des animaux dans le cours d'eau ainsi que les embâcles et l'éclaircissement inadapté du cours d'eau affectent les habitats d'espèces. Il faut y remédier par la gestion de la végétation de la berge, en assurant l'intégrité physique de la rivière et en limitant le ruissellement.

➤ **Assurer la libre circulation des poissons**

Les ouvrages hydrauliques sur le Bassin de l'Airou ont un impact limité sur la diversité physique de cette rivière.

Cependant, ils rendent difficile la montaison et la dévalaison des poissons le long du cours d'eau. Ainsi les mesures proposées concernent l'aménagement des ouvrages hydrauliques pour la libre circulation du saumon atlantique et l'aménagement des ouvrages hydrauliques en aval du site.

➤ **Gérer les espèces**

Même si les espèces aquatiques, visées par la directive «Habitats», ne sont pas affectées par des pathologies et des parasites, ni concernées par des croisements génétiques avec des sujets déversés; il faut y prendre garde.

Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut y avoir des effets sur les différents habitats du site NATURA 2000 et donc sur la faune et la flore associées à ce site.

Compte-tenu du projet et de la localisation du projet par rapport au site Natura 2000, il est susceptible d'avoir des effets sur ce site.

7.4 ANALYSE DES EFFETS

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du site Natura 2000.

Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de connaître quelques éléments de l'état initial.

ETAT INITIAL

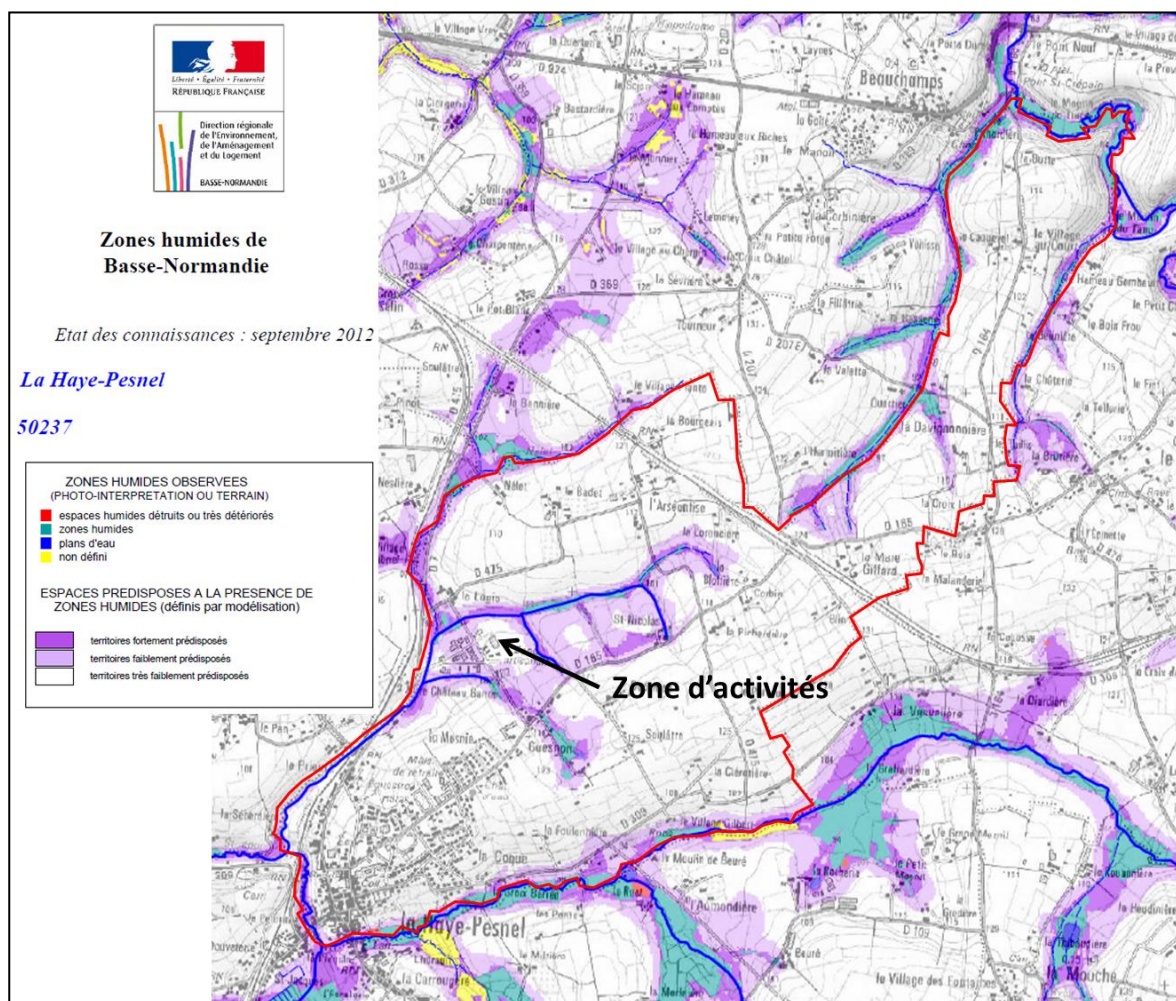
Hydrographie

Toutes les eaux pluviales de la commune sont canalisées par des fossés ou des réseaux d'eaux pluviales enterrés se dirigeant vers différents cours d'eau. La rivière « Airou » rejoint la Sienne qui se jette dans le Havre de Régneville.

D'après la carte des territoires humides de la DREAL Basse-Normandie, la commune présente des espaces prédisposés à la présence de zones humides (en violet), ainsi que des territoires humides (en bleu).

Ces zones humides sont importantes car elles ont différentes fonctions :

- Autoépuration des eaux (dépôts de certains polluants dans le sédiment, rétention des matières en suspension, stockage de matières azotées et phosphorées et certains pesticides par la végétation);
- Zone tampon (rétention des contaminants lorsque la zone se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole) ;
- Ecrêtage des crues (l'excès d'eau en période d'inondation est « absorbé » par la zone humide) ;
- La restitution de l'eau, de manière progressive, retarde l'apparition des débits d'étiage ;
- Recharge des nappes phréatiques ;
- Valeurs paysagères et écologiques.



Extrait de la cartographie des territoires humides de Basse-Normandie (source : DREAL Basse-Normandie, janvier 2013)

Milieux naturels, faune et flore

Le territoire terrestre de la commune de La Haye-Pesnel correspond essentiellement à un milieu bocager constitué de prairies, de cultures, de vergers, de haies et de zones humides ; mais également de bois et bosquets. Les habitats les plus intéressants sont la prairie, la haie et la zone humide.

La prairie

Le parcellaire est composé de prairies pâturées et/ou fauchées et de parcelles cultivées à vocation fourragères ou céréalières. Les prairies sont essentiellement présentes en fond de vallées ou dans les secteurs de déprise. Les plantes les plus intéressantes se situent soit dans les zones de refus pastoraux, soit sur les délaissés d'exploitation dans les prairies fauchées et les champs cultivés. Il s'agit en l'occurrence des talus, des bordures de haies, des entrées de champs. Certaines parcelles peuvent évoluer en friche, permettant à certaines plantes de s'exprimer pleinement. Cet habitat est plus particulièrement intéressant pour les insectes (abeilles, papillons,...) grâce à la présence de plantes à fleurs.

La haie

La commune est caractérisée par un maillage bocager à maille assez dense. Les haies sont en général de bonne à moyenne qualité, avec de nombreux arbres de haut jet. Les haies permettent de limiter les parcelles agricoles et sont constituées de strates arborées, arbustives et herbacées. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont le chêne, le noisetier, le frêne, le châtaignier...

Le bocage et, à une échelle plus petite, la haie, jouent un rôle important sur de nombreux aspects. Ils ont un effet brise-vent, un effet sur l'eau (limitation de l'érosion des sols, infiltration des eaux de surface par l'intermédiaire des racines, étalement des crues), un rôle dans le paysage, mais aussi sur la faune sauvage.

Le bocage est un milieu écologique en équilibre. Il abrite un grand nombre et une grande diversité d'espèces animales et végétales. Les interactions entre ces différentes espèces sont nombreuses et complexes. Elles aboutissent à un contrôle permanent de l'importance de chaque colonie. Le bocage permet d'atteindre un équilibre dans la chaîne alimentaire, rendant impossible la prolifération incontrôlable d'espèces nuisibles vis-à-vis des activités agricoles. Les caractéristiques biologiques du bocage sont fonction de la densité des haies et surtout de leur structure.

Le gibier trouve dans le bocage les éléments primordiaux à sa présence, et notamment un abri. Le bocage fournit aux oiseaux un milieu privilégié en leur fournissant un abri, une source de nourriture, mais aussi un lieu de nidification.

Enfin la diversité de la flore des haies et talus entretient une grande diversité de la faune et particulièrement des insectes. Plusieurs centaines d'espèces d'insectes se développent dans une haie. Leurs interventions s'étendent de la décomposition de la matière organique à la pollinisation des végétaux.

Zone humide

La Haye-Pesnel possède des points d'eau (sources, cours d'eau) dans des secteurs au faible relief ; ce qui favorise l'existence de milieux humides. Les prairies humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune, avec la présence d'espèces spécifiques de ce milieu (jonc, laîche, iris, saule, orchidées).

FAUNE

Les différents habitats du milieu terrestre de la commune sont susceptibles d'abriter une diversité faunistique importante, parmi lesquels :

- Les oiseaux : Ces espèces sont dépendantes de différents habitats où ils peuvent puiser leur nourriture (milieu aquatique pour la poule d'eau, prairie et culture pour la buse), trouver un abri (haies pour le hibou, la buse (pour se reposer ou observer son territoire de chasse)), ou pour y nidifier (milieu aquatique pour la poule d'eau). Il est alors nécessaire de porter une attention particulière à la préservation de l'ensemble de ces milieux.
- Les insectes : Ils se placent à la base des réseaux trophiques après les producteurs primaires (végétaux). De par ce fait, ils occupent une place primordiale dans les écosystèmes. Ils sont les garants de la biodiversité d'un site. Ils appartiennent notamment à l'ordre des Orthoptères (Criquets, Sauterelles, Grillons) et des Odonates (Libellules). Ces insectes ont besoin de milieux spécifiques pour vivre. Afin de préserver les populations d'Orthoptères et d'Odonates, il est important de maintenir l'existence des prairies pâturées/fauchées, des zones humides. Concernant les papillons, leur diversité dépend de la diversité floristique, laquelle est forte sur les milieux ouverts incultes. Enfin, la préservation des Coléoptères, notamment xylophages, passe par la conservation de haies composées de vieux arbres.
- Les amphibiens : Ils utilisent des surfaces en eaux permanentes et temporaires lors des périodes prénuptiales et de reproduction. En dehors de ces périodes, les adultes regagnent la terre ferme à la recherche d'un refuge. La vulnérabilité de ces espèces est en partie liée à leur caractère poïkilotherme et à leur activité biphasique qui ne leur permettent pas de s'affranchir définitivement des zones humides. De plus, ces animaux présentent de faible capacité de déplacement. Les amphibiens ont donc besoin d'eau douce pour la ponte et la vie à l'état larvaire ; leur maintien nécessite d'intégrer le respect des couloirs de migration entre les zones de vie terrestre et les habitats aquatiques, ainsi que la stricte protection des mares contre toute pollution.
- Enfin, les mammifères utilisent des habitats complexes et sont sensibles au dérangement. Ils participent à la chaîne alimentaire du site et augmentent sa valeur écologique.

Les espèces faunistiques d'intérêt communautaire du Site d'Importance Communautaire « Bassin de l'Airou » ne sont pas dans le milieu terrestre de la commune, mais le sont dans le milieu aquatique. Ils sont tous inféodés à l'habitat particulier de la rivière et ne fréquentent pas l'habitat du bocage.

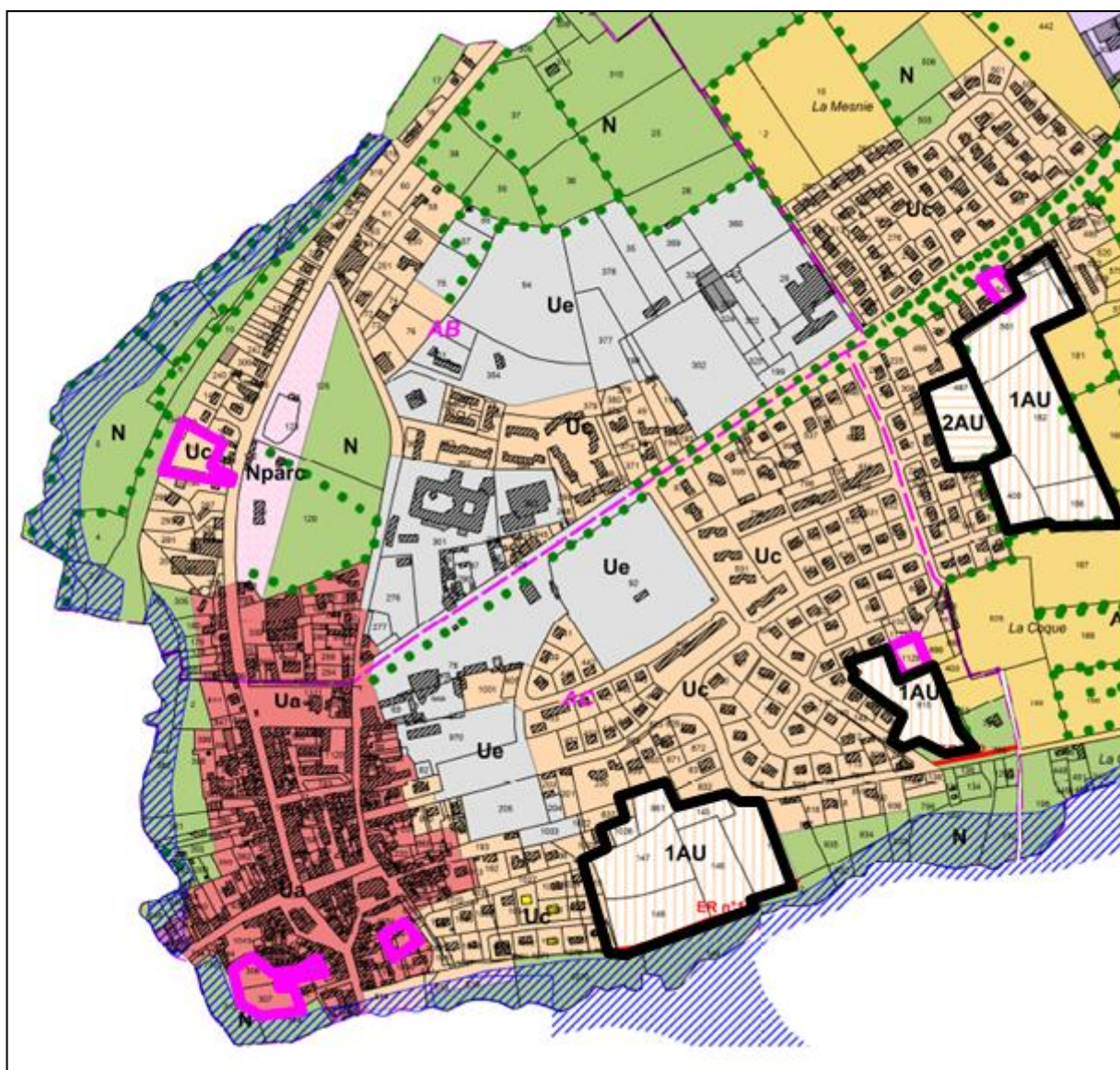
Cependant, des chauves-souris comme le Grand Murin ou le Grand Rhinolophe (espèces communautaires) peuvent utiliser le secteur d'études comme terrain de chasse. Ils s'abritent dans des bâtiments ou des grottes sous forme de colonie, mais certains individus solitaires s'abritent dans les trous d'arbres. De plus, pour trouver leur nourriture, les Chiroptères chassent dans les haies et les cultures.

ETAT FUTUR

Description du projet

Le principal objectif du PLU est d'ouvrir de nouvelles superficies à l'urbanisation (en noir sur la carte ci-dessous). Ces zones sont situées en périphérie immédiate des zones urbanisées, limitant ainsi les effets sur les milieux naturels et agricoles

Une extension de l'urbanisation assez importante est prévue en continuité Est du bourg et au Sud de la zone d'activité. La superficie prévue pour une ouverture de l'urbanisation à moyen terme est de 6,36 ha pour de l'habitat. La somme des surfaces en dents creuses représente environ 0,89 ha (en rose).



L'ensemble des secteurs à urbaniser se situe au niveau des bassins versants du Thar et du Nélet. Il n'y a aucune ouverture d'urbanisation prévue sur le bassin versant de l'Airou.

Les nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Celles-ci préconisent généralement le maintien des haies existantes.

Le règlement des zones U et AU pour les eaux pluviales est le suivant :

« *Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :*

- *dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,*
- *dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales, après accord des services compétents*

A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. »

Analyse des effets

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies).

Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats du site NATURA 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

→ Effets sur les eaux pluviales et les cours d'eau

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur.

A noter cependant que le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation pour le secteur du bassin versant de l'Airou, il n'y aura donc pas de problème d'imperméabilisation des sols dans ce secteur.

Afin de limiter les problèmes d'imperméabilisation, le règlement du PLU concernant les eaux pluviales (article 4 des zones U et AU) demande de gérer les eaux pluviales soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle du lotissement. Les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales permettront une régulation du débit et une décantation de la pollution.

☛ **Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau.**

→ Effets sur les zones humides

La détermination des secteurs à urbaniser a été réalisée en prenant en compte la carte des territoires humides de la commune de La Haye-Pesnel.

L'ensemble du site Natura 2000 et du milieu humide localisé au Nord de la commune, a été zoné en Nr (espaces identifiés comme remarquables du fait de la présence du Site d'Importance Communautaire « Bassin de l'Airou ») au plan de zonage du PLU, permettant une plus grande protection de ce secteur.

☛ **Ainsi, le document d'urbanisme ouvre des secteurs à urbaniser en dehors des zones humides, permettant de préserver celles-ci.**

→ Effets sur les eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour incidence une augmentation des eaux usées à traiter. Celles-ci seront traitées à la parcelle en cas d'assainissement non collectif (pour secteurs Na et Aa), soit envoyées à la station d'épuration de La Haye-Pesnel pour les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif (zones U et AU). La station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, est gérée par un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique constitué de 2 communes. La station a été refaite récemment (2009) et a une capacité de 3500 équivalents habitants, alors qu'elle reçoit environ 2100 EH. Cependant, un diagnostic du réseau d'assainissement a mis en évidence la présence d'eaux parasites pouvant venir perturber le fonctionnement de la station et donc la capacité résiduelle de traitement de la station. Une analyse plus fine (mesure des débits nocturnes, tests à la fumée..) permettra ensuite de mettre en avant les

problématiques et leur localisation, et ainsi d'établir un programme de travaux afin de résorber ces intrusions d'eaux parasites dans le réseau d'eaux usées, et donc d'augmenter la capacité résiduelle de traitement. Elle sera donc en mesure de recevoir le surplus d'eaux usées en provenance des nouveaux secteurs à urbaniser de La Haye-Pesnel et n'entraînera pas de pollution du milieu récepteur.

Dans le cas de la réalisation d'un assainissement individuel, les filières devront être choisies et dimensionnées en fonction du type de terrain et de l'habitation. Ces choix seront vérifiés par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'ensemble des secteurs à urbaniser se situe au niveau des bassins versants du Thar et du Nélet. Il n'y a aucune ouverture d'urbanisation prévue sur le bassin versant de l'Airou. De plus, le rejet des eaux usées s'effectue dans le Thar et pas dans l'Airou.

☛ **Les eaux usées issues des nouveaux secteurs à urbaniser n'auront pas d'incidence sur le milieu récepteur. Aucun rejet ne sera réalisé vers l'Airou.**

→ Effets sur les habitats

Le Site d'Importance Communautaire « Bassin de l'Airou » est caractérisé par des habitats en relation avec le milieu aquatique.

Parmi les habitats du milieu terrestre du territoire communal, les haies et les zones humides peuvent être considérées comme en lien avec le site Natura 2000. Aucune de ces zones humides ne sera incluse dans les nouveaux secteurs à urbaniser, ce qui permet, ainsi, de préserver les habitats spécifiques de ce SIC. Par ailleurs, les haies seront protégées, permettant de freiner et d'épurer les eaux se dirigeant vers les cours d'eau. Ainsi, les habitats de ce SIC en seront d'autant plus protégés.

Par ailleurs, aucune urbanisation n'est prévue sur le bassin de l'Airou, il n'y aura donc pas de problème d'imperméabilisation, et pas de modification de la qualité des eaux. Il n'y a donc pas d'incidence sur les habitats présents.

☛ **Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats du site Natura 2000.**

→ Effets sur les espèces Natura 2000

Le maintien des différents habitats de la commune de La Haye-Pesnel permettra la préservation de la flore et de la faune.

Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence sur les espèces déterminantes du Site d'Intérêt Communautaire car :

- aucun des habitats du site Natura 2000 ne sera affecté,
- aucune des espèces déterminantes du Site d'Intérêt Communautaire n'a été observée sur la partie terrestre de la commune, étant donné que leur habitat concerne la partie aquatique.

La zone Nr, dans laquelle se trouve le site Natura 2000, n'autorisera des travaux que de façon très limitée, ceci afin de préserver le caractère naturel de ce secteur. Ainsi, la préservation de cette zone humide permettra d'assurer une relative tranquillité aux habitats et donc aux espèces qui la fréquentent.

☛ **Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur le site, ni sur les habitats abritant les espèces protégées, ni sur les espèces d'intérêt communautaire.**

7.5 MESURES PRISES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES

Le projet de PLU de La Haye-Pesnel n'ayant pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Bassin de l'Airou », ni sur les habitats qui le constituent ou les espèces qui le fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires et il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

ANNEXES

Cartographie des haies de La Haye Pesnel