

commune de LINGÈVRES
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

ELABORATION DU P.L.U.
APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du :

- 5 MARS 2004

LE MAIRE



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**AGENCE
SCHNEIDER**

**architectes
urbanistes**

42, AVENUE DU 6 JUIN
14000 CAEN
TEL 02 31 35 49 60
FAX 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Sommaire

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

A - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 - Évolution démographique	3
2 - Évolution du parc de logements	6
3 - Situation économique	9
4 - Niveau d'équipements	14
5 - Transports	14

B - ÉTAT INITIAL DU SITE

1 - Milieu physique et naturel	15
2 - Milieu construit	21
3 - Aménagement de l'espace : bilan et besoins	31

C - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 - Perspectives d'évolution et alternatives de développement	34
2- Options retenues pour le projet d'aménagement	35
3 - Exposé des dispositions du P.L.U.	40

D - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

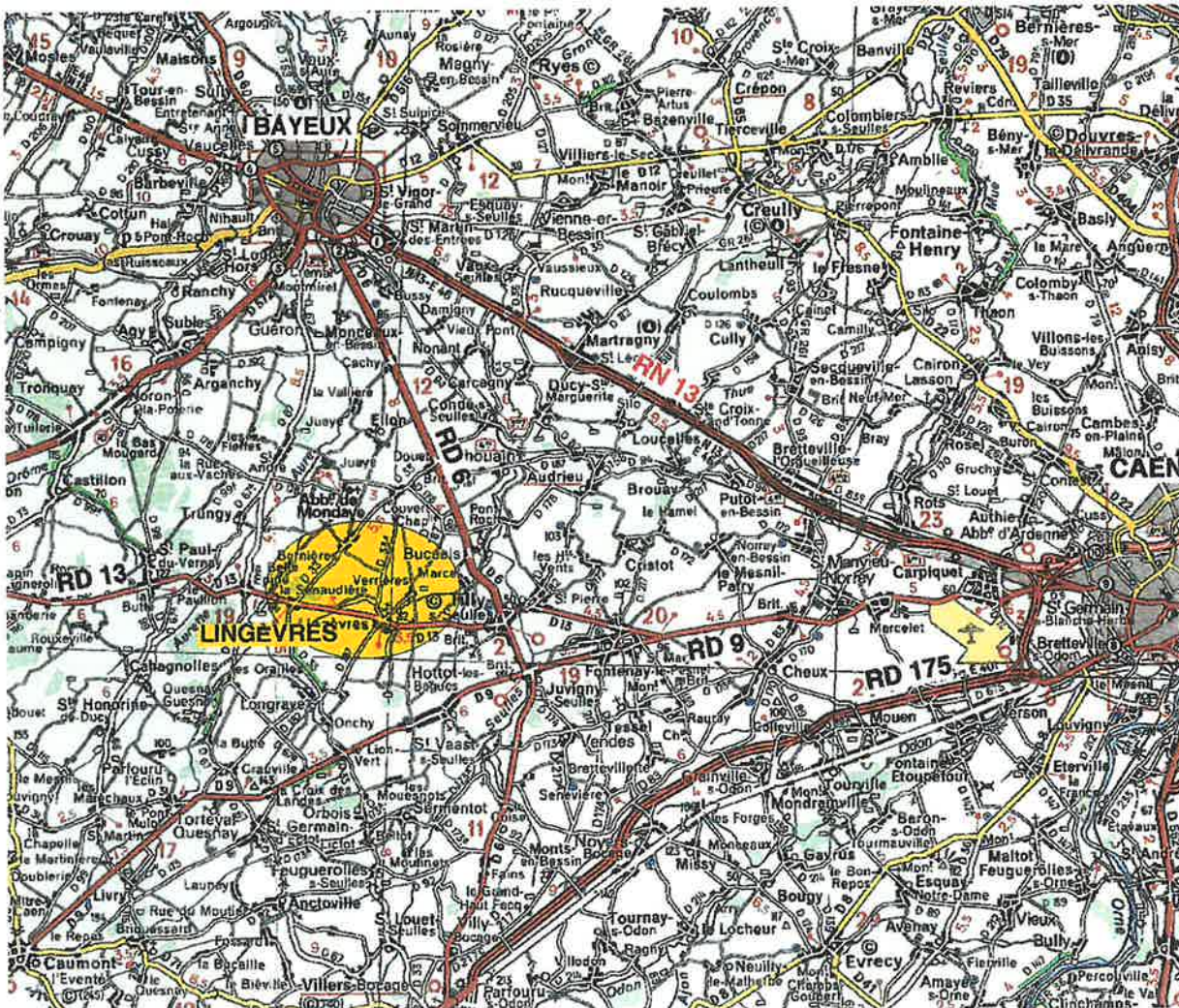
1 - Orientations retenues	44
2 - Mesures de préservation et de mise en valeur	44

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de LINGEVRES est située dans le Bessin, au nord de Tilly-sur-Seulles. Elle est distante d'une dizaine de kilomètres de Bayeux, et de près d'une trentaine de Caen, auquel elle est bien reliée par la RD9 (route de Carpiquet).

Elle fait partie du canton de Balleroy qui compte 21 communes rurales.

Elle a pour communes limitrophes Juaye-Mondaye au Nord, Longraye à l'Ouest, Hottot-les-Bagues au Sud, Tilly-sur-Seulles et Bucéels à l'Est.

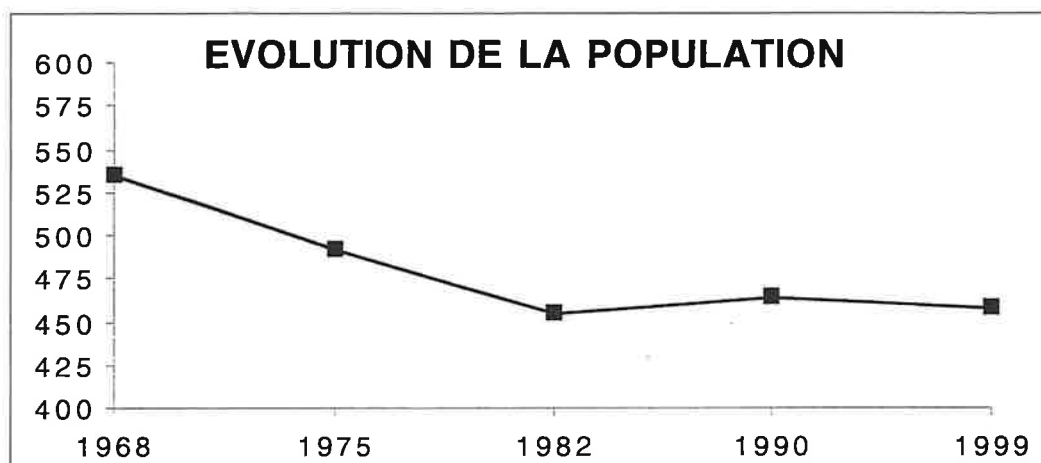


A - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 - ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Évolution de la population :

La baisse tendancielle de la population, forte jusqu'au début des années 1980 a cessé. En 1999, la commune de LINGEVRES compte près de 460 habitants. C'est la fermeture, en 1992, de la Maison de Retraite qui accueillait une vingtaine de pensionnaires, qui masque la croissance de la population des résidences principales entre les deux derniers recensements.

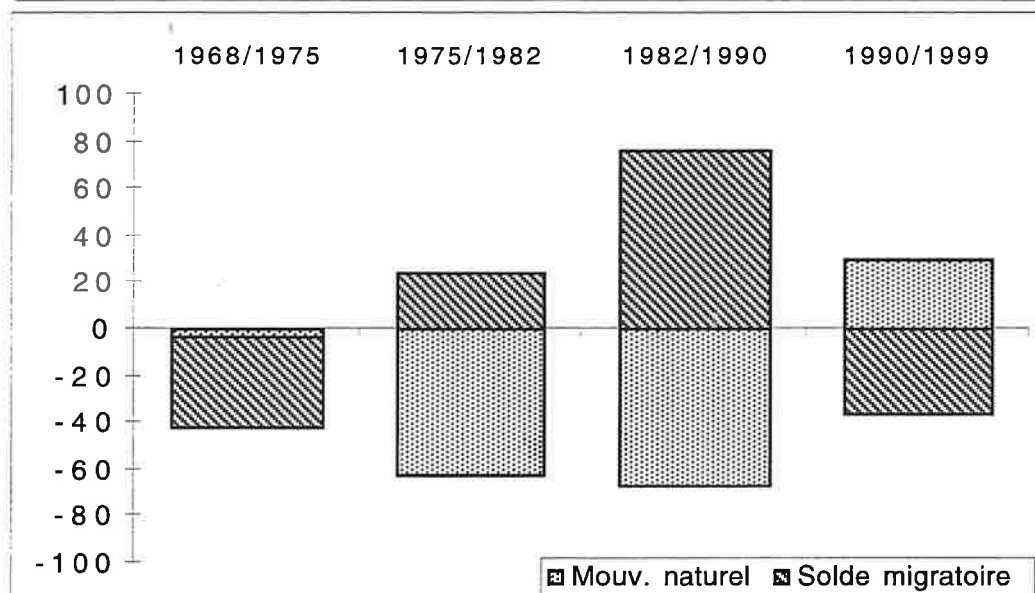


(sans double compte)	1968	1975	1982	1990	1999
Population	535	493	455	464	458
Evolution / an		-1,01 %	-1,13 %	+0,25 %	- 0,14%

Analyse des variations :

Lorsque l'on analyse les variations de population, on constate que le rajeunissement des ménages a produit un solde naturel positif : le nombre de naissances a progressé, mais surtout du fait de la fermeture de la maison de retraite le nombre de décès a été diminué par 4. Le solde migratoire reste négatif, en partie avec la fermeture de la maison de retraite.

En personnes	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Mouvement naturel	- 3	- 62	- 67	+ 30
Solde migratoire	-39	+ 24	+ 76	- 36
Variation annuelle				
Mouvement naturel	- 0,1%	- 1,6%	- 1,8%	+0,7%
Solde migratoire	- 0,9%	+ 0,6%	+ 2,1%	- 0,9%



Répartition par tranches d'âge :

La population est globalement plus jeune que la population départementale. Ce que l'on rapprochera de l'importance du nombre de ménages de plus de 4 personnes.

Le nombre des « moins de 15 ans » est stable, celui des « 20/24ans » diminue nettement, mais surtout, c'est le nombre des « plus 70 ans » qui a diminué avec la fermeture de la maison de retraite.

en personnes	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	+75ans
LINGÈVRES 1990	27,2 %	27,6 %	23,5 %	12,3 %	9,5 %
LINGÈVRES 1999	27,1 %	27,9 %	25,5 %	13,8 %	5,7 %
CALVADOS 1999	25,6 %	28,5 %	25,5 %	13,2 %	7,2 %

Les ménages :

	1968	1975	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages*	3,7	3,4	3,0	3,0	2,8

* C'est le nombre moyen d'habitants par résidence principale.

La taille des ménages diminue, suivant ainsi une tendance nationale qui s'explique autant par le vieillissement général de la population que par la décohabitation.

Taille des ménages :

Un tiers des ménages compte plus de 3 personnes, alors que cette proportion n'est que d'un quart en moyenne sur le calvados.

Ménages composés de : en 1999

1 personne	26	16%
2 personnes	54	33%
3 personnes	33	20%
4 personnes	26	16%
5 personnes ou plus	23	14%

en 1990

24	16%
47	31%
27	18%
34	22%
20	13%

Age des ménages :

La personne de référence de la moitié des ménages a entre 30 et 49 ans.

Ménages dont la personne référence est âgée :

En 1999

de 15 à 24 ans	0	0%
de 25 à 29 ans	4	2,5%
de 30 à 39 ans	48	30,0%
de 40 à 49 ans	32	20,0%
de 50 à 59 ans	12	7,5%
de 60 à 74 ans	44	27,5%
de 75 ans ou plus	20	12,5%

en 1990

4
0
20
36
56
32
4

Ainsi, la population communale se compose-t-elle, à la fin des années 90, de ménages âgés et de ménages dont les membres ont autour de quarante ans et qui compte des enfants (plutôt plus que deux). Le nombre de très jeunes ménages ne progresse pas, par contre le nombre de ceux d'une trentaine d'année fait plus que doubler.

Perspectives d'évolution :

La baisse régulière de population que connaissait la commune depuis la Seconde Guerre Mondiale, du fait de l'exode rural, a cessé au début des années quatre-vingt.

On constate un rajeunissement récent de la population qui s'explique par la fermeture de la Maison de retraite et par l'installation de nouvelles familles.

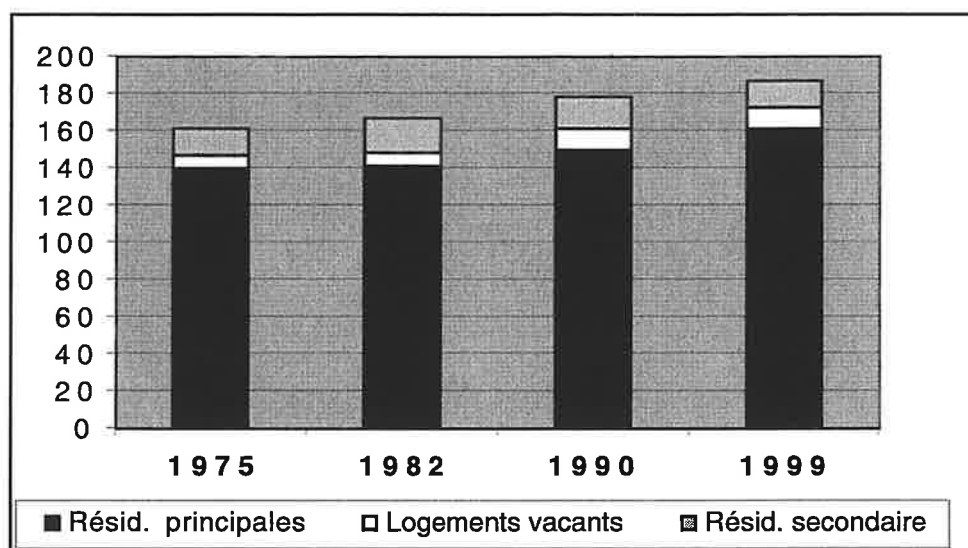
Il pourra être de courte durée, si la population se renouvelle insuffisamment ; les ménages vieillissant, les jeunes quittent la commune.

2 – ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

La commune compte en 1999, 187 logements, exclusivement des maisons individuelles ou des fermes.

Le parc de logements a progressé de 16 % en 25 ans, à raison en moyenne, d'un logement par an.

Nombre de	1975	1982	1990	1999
LOGEMENTS	161	167	178	187
ÉVOLUTION		+ 6	+ 11	+ 9
Résidences principales	140	142	150	162
Résidences secondaires	14	19	17	13
Logements vacants	7	6	11	12



Mais le parc de résidences principales a progressé plus vite que l'ensemble du parc : on en compte 12 de plus sur la dernière décennie. La croissance s'accélère, signe d'un développement résidentiel encore modeste mais tout à fait perceptible.

Le parc de résidences secondaires, qui avait légèrement augmenté à la fin des années 1970, est revenu au niveau qui était le sien, il y a 25 ans. Sa diminution peut s'expliquer par la résidentialisation sur la commune de couples retraités et par l'augmentation de la demande de résidences principales.

Quant au parc de logements vacants, il reste important : de l'ordre de 7% du parc total.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) devrait être prochainement lancée sur le canton ; elle devrait faciliter la résorption d'une partie de ce parc et permettre l'amélioration du niveau de confort des logements vétustes (on dénombre 16 résidences principales sans confort sanitaire minimal).

Age du bâti :

	Nbre de logements	
Avant 1915	88	47 %
1915 - 1948	33	18 %
1949 - 1974	34	18 %
1975 - 1980	11	6 %
1981 - 1989	13	7 %
1990 - 1999	8	4 %

Les deux tiers du parc de logements datent d'avant 1949. Ce sont des constructions rurales présentes dans le bocage. En effet, la commune ayant été bombardée lors de la Libération, l'essentiel des constructions du village situé de part et d'autre de la RD13, date de la Reconstruction.

Quant au parc de constructions récentes, il reste modeste, surtout dans la dernière décennie ; la croissance du nombre de résidences principales s'est partagée entre la construction neuve et la reprise de constructions anciennes.

Les résidences principales

Taille des logements :

1 pièce	1	1%	<40m2	11	7%
2 pièces	12	7%	De 40 à 70 m2	40	25%
3 pièces	24	13%	De 70 à 100 m2	48	30%
4 pièces	44	24%	De 100 à 150 m2	48	30%
5 pièces	41	22%	Plus de 150m2	15	9%
6 pièces ou plus	40	22%			

Statut d'occupation :

79 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

16 % (26) sont en location ; ce sont pour les 2/3 des logements datant d'avant 1948

5% sont occupés à titre gratuit.

Sur les 12 nouvelles résidences principales en 1999, par rapport à 1990, 11 sont occupées par leur propriétaire.

La commune ne compte aucun logement locatif social. On notera qu'elle est très proche de TILLY-SUR-SEULLES qui compte un parc d'une soixantaine logements locatifs aidés (soit 55% du parc du canton).

Constructions récentes et équilibre du parc de logements

Le bilan qui précède a permis de souligner la croissance du parc de résidences principales.

Cette croissance s'accompagne d'une reprise de bâti ancien. Si elle a été essentiellement composée de pavillons neufs dans la première phase (d'environ 1975 à 1985), la reprise de bâti ancien devient plus forte dans la période récente, ce que l'on rapprochera certainement d'une moindre occupation agricole du territoire. Le nombre de logements vacants laisse penser qu'un réservoir de croissance existe encore.

Dans ce territoire rural, les logements sont des fermes ou des pavillons, qui peuvent être mitoyens ou jumelés, comme dans le village. Par voie de conséquence, la part des petits logements y reste faible.

Les résidences principales sont occupées à près de 80% par leur propriétaire. Le parc locatif est essentiellement un parc ancien. L'économie locale étant principalement agricole, et la commune étant jusqu'à une période récente à l'écart des zones d'attraction des agglomérations voisines, elle ne compte pas de logements locatifs aidés.

3 - SITUATION ÉCONOMIQUE

Population active :

	1975	1982	1990	1999
Population active	201	205	208	220
Dont :				
Population active occupée	96%	87%	93%	89%
Chômeurs	8	25	13	24
Dont travaillant				
Dans la commune	114	103	80	55

En 1999, parmi les 458 personnes de la commune, 48% sont actives : 116 hommes et 104 femmes, soit un taux d'activité de 85,7% de la population en âge de travailler (92% pour les hommes, 84 % pour les femmes) pour un taux de chômage de 11%, proche de la moyenne départementale sur la même période. La population active occupée est restée stable entre les deux recensements, mais la part des femmes a progressé. Quant au chômage, il a nettement progressé, surtout au détriment des femmes.

Seuls 25 % de ces actifs travaillent aujourd'hui sur la commune, contre près de 40 % dix ans plus tôt.

Type d'activité des actifs occupés:

agriculteurs exploitants	48	24 %
artisan commerçant chef entr	8	4 %
cadres professions intellect sup	8	4 %
professions intermédiaires	36	18 %
employés	40	20 %
ouvriers	56	29 %

Secteur d'activité des actifs occupés:

AGRICULTURE	60	31%
INDUSTRIE	28	14%
CONSTRUCTION	4	2%
TERTIAIRE	104	53%

Le nombre d'actifs a progressé plus vite que la population communale. La moitié des actifs habitant la commune travaille dans le secteur tertiaire, mais un tiers travaille encore dans le secteur agricole.

3.1- Activités économiques

Emploi communal :

On dénombre 85 emplois dans la commune, tous de secteur privé, dont près de 40% sont des emplois salariés. Ils sont à 58% occupés par des hommes.

Le secteur agricole reste le premier secteur d'activités.

Près des 2/3 des emplois sont occupés par des habitants de la commune.

AGRICULTURE	56
INDUSTRIE	4
CONSTRUCTION	4
TERTIAIRE	21

Dont 12 dans le transport

La commune a perdu une vingtaine d'emplois entre les deux recensements, essentiellement des emplois dans le secteur tertiaire (fermeture de la maison de retraite).

Agriculture :

L'agriculture, dans ce pays de bocage, est essentiellement orientée vers l'élevage bovin et la production laitière. Elle demeure très active sur la commune et s'est modernisée comme en témoigne le nombre des installations classées et la progression de la taille des exploitations qui exercent au-delà des limites communales.

	1 9 7 9	1 9 8 8	2 0 0 0
Nombre d'exploitations	38	40	34
Dont professionnelles	2 9	2 8	2 0
Nombre d'actifs sur les exploitations (en UTA)	77	71	49
Surface Agricole Utilisée	1 345	1 808	1 740
Dont labours	494	942	1 092
Dont prairies	850	852	606
Bovins	2141	2465	2071
Volailles	3390	5246	s
Porcins	106	45	s
Équidés	3	48	56
Ovins	55	44	32

On compte 20 sièges d'exploitation agricole dits « professionnels », dont la moitié compte des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les exploitations produisent du lait et des céréales. Mais on compte aussi des éleveurs de moutons, de chevaux, de volailles, un producteur de cidre et un maraîcher.

Commune de
JUAYE MONDAYE



Cne de
BUCÉELS

Commune de
LONGRAYE

Commune de
TILLY s/SEULLES

Commune de
HOTTOT-les-BAGUES

LÉGENDE



EXPLOITATION AGRICOLE



EXPLOITATION AGRICOLE avec une installation
classée pour la protection de l'environnement

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Exploitations agricoles

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

Commune de
JUAYE MONDAYE

COOP CAN

FERME DES LANDES

AIRE DE
PIQUE-NIQUE

LA HAYE

LA SENAUDIÈRE

EAU POTABLE
traitement
des eaux

LE PONT CASTEL

LA BAUCHERIE

LE BOURG

EGLISE

MAIRIE

ECOLE

Calvaire

LE PETIT HAMEAU

Presbytère
(en location)

Salle des Fêtes

CIMETIÈRE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Occupation -extrait-

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

LÉGENDE



PROPRIÉTÉS COMMUNALES / ÉQUIPEMENT PUBLIC
COMMERCE



ACTIVITÉS / ENTREPRISES



EXPLOITATIONS AGRICOLES
I.C.S.A.

Activités artisanales et industrielles

La commune compte une entreprise industrielle (fabrication mécanique) qui emploie moins d'une dizaine de personnes ; elle est située le long de la RD13 sur un site qui ne permet qu'une extension limitée de son activité à moyen terme ; Cette société dispose d'un autre site d'exploitation dans la zone d'activités qui longe la RD13 à la sortie ouest de Caen.

La commune avait réservé un site pour une zone d'activités, en bordure de la RD13, à la sortie Ouest de la commune, en limite avec la commune de Juaye-Mondaye. Celui-ci n'a pas connu le développement escompté : il accueille à ce jour un établissement de COOP CAN et un loueur de grues et de matériels de chantier.

Lingèvres accueille de plus, un transporteur et deux artisans couvreurs.

Commerces et services

La commune a conservé deux commerces de proximité : une boulangerie, et une alimentation-bar ; ils sont situés au cœur du bourg, en face de l'église et de la Mairie, en bordure de la RD13.

Le village compte de plus, un pas-de-porte mitoyen à l'Alimentation, aujourd'hui transformé en logement.

Les habitants de la commune se rendent à Tilly-sur-Seulles pour le commerce de proximité, et fréquentent les zones commerciales de Caen ou Bayeux.

Perspectives d'évolution

L'économie locale risque d'être fragilisée à plusieurs titres :

- l'élevage, qui domine l'économie agricole locale, se trouve dans une situation conjoncturelle difficile avec la crise de la vache folle, et structurellement instable avec les modifications attendues dans la politique agricole commune.
- Les commerces, situés au centre du village, bien que bénéficiant d'une position idéale, sont fragilisés autant par le développement de la vitesse du trafic sur la RD13 qui rend tout échange difficile (voir dangereux) que par l'évolution générale du petit commerce dans les villages trop proche des centres commerciaux des agglomérations où travaillent les actifs.
- L'entreprise industrielle existante sur la commune, dispose d'un site dans une des grandes zones d'activités de l'agglomération caennaise, elle ne s'est pas développée sur Lingèvres.



4- NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

La commune compte les équipements collectifs de proximité que sont, une Mairie, l'église et son cimetière, ainsi qu'une salle des fêtes et une école primaire.

La salle des fêtes située en bordure de la RD13 a une capacité de 100 personnes ; ses abords nécessitent des aménagements pour le stationnement.

Équipements scolaires :

Le groupe scolaire de Lingèvres a une capacité de 4 classes ; trois sont actuellement ouvertes. Elle dispose donc de réserves de capacité .

La commune a constitué un groupement scolaire avec les communes voisines d'Hottot-les-Bagues et de Longraye : l'école maternelle est assurée à Longraye, l'école primaire à Lingèvres.

- Rattachement collège : Tilly-sur-Seulles,
- Rattachement Lycée : Bayeux : Caen.

Équipements sportifs :

La commune ne compte pas de terrains de sports, mais dispose d'un terrain de boules et d'une aire de pique-nique, aménagés sur un délaissé routier en bordure de la RD13.

5 – TRANSPORTS

La commune ne compte pas de structure de transport collectif excepté le transport scolaire.

Elle est située à un quart d'heure de la gare SNCF de Bayeux.

Corollairement à son développement résidentiel, le taux de motorisation des ménages est élevé, nettement supérieur à la moyenne départementale (les ménages les plus jeunes comptent pour la plupart deux actifs, qui travaillent hors la commune).

Taux de motorisation des ménages :	LINGÈVRES		CALVADOS
Ménages sans voiture	14	9%	18%
Ménages comptant une voiture	79	49%	51%
Ménages comptant deux voitures ou plus	69	42%	31%

B - ÉTAT INITIAL DU SITE

1 - MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

LINGÈVRES a une superficie de 1446 hectares ;

La plus grande partie du territoire communal a conservé une vocation agricole : on mesure, au dernier recensement agricole 1251 Ha de surface agricole utilisée soit 86% du territoire communal.

1.1- Relief, Hydrologie et végétation

Géologie : voir les annexes sanitaires.

Le territoire fait partie d'un grand ensemble (entre l'Aure et la Seulles) incliné suivant une pente Sud-Nord.

Il culmine au Sud à 135m NGF et atteint sa côte basse au Nord à 70m NGF.

Le réseau hydrographique se compose :

- dans une vallée Est/Ouest, de la rivière du Pont-Saint-Esprit et de son affluent (non-permanent) dit "du Pont Catel",
- dans deux failles orientées Sud/Nord : du ruisseau du Pont Tueloup à l'Est et du Douet de Cordillon et son affluent le Ruisseau de la Taille.

Deux unités paysagères composent le paysage communal :

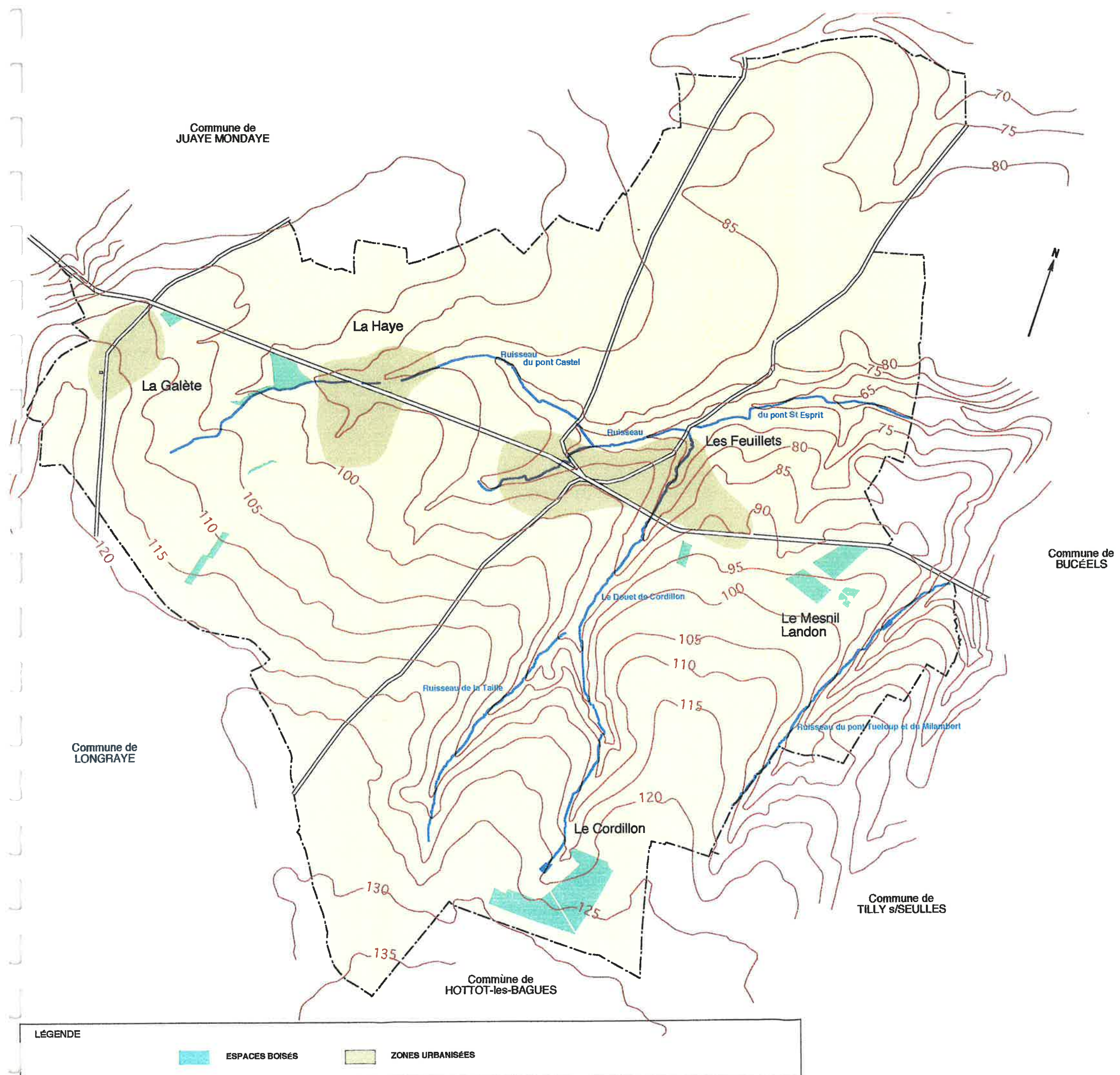
1°- Au Nord de la vallée du Pont-Saint-Esprit : le plateau qui descend en pente douce vers le Nord est occupé par des labours. Il ne compte aucune construction ; il présente un paysage ouvert, sans arbre, caractéristique de la Plaine de Caen.

2° Au Sud de cette vallée qui divise le territoire communal d'Est en Ouest, on entre dans un paysage de bocage, caractéristique du Bessin.

Comme on l'a vu, le relief est chahuté par des vallées aux pentes souvent fortes. Les sols sont essentiellement occupés par des prairies cernées de haies bocagères hautes, bien que des labours se développent en mosaïque surtout dans la partie Sud de la commune.

Le bocage est constitué de mailles de taille moyenne à large (au sud) : d'un demi à quelques hectares. Cette structure végétale offre alors des paysages variés : fermés lorsque le terrain est plat, avec de larges panoramas lorsqu'il est plus vallonné.

On notera la subsistance de vergers, aux abords des fermes, qui, pour la plupart, ne sont plus exploités et se dégradent.



Commune de
JUAYE MONDAYE

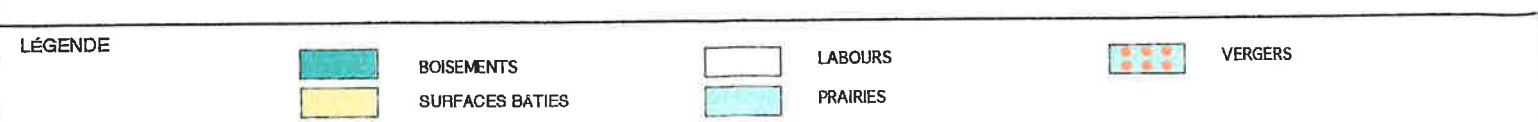


Commune de
BUCÉELS

Commune de
LONGRAYE

Commune de
TILLY s/SEULLES

Commune de
HOTTOT-les-BAGUES



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Végétation

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

Bord de rivière



Au Nord : la plaine de labours



Le village depuis l' Ouest / L' Eglise dans son site



Commune de
JUAYE MONDAYE

La Haye

La Galète

0,30
Ruisseau
du pont Catel

0,40
Ruisseau

du pont St Esprit
Les Feuillet

Le Douet de Cordillon

Le Mesnil
Landon

Ruisseau de la Taille

Ruisseau du pont
Tueloup et du Milambert

Le Cordillon

Commune de
TILLY s/SEULLES

Commune de
HOTTOT-les-BAGUES

Commune de
LONGRAYE



Détail Bourg

annexes habitation
rez de chaussée

sous-sol

sous-sol

LÉGENDE

-  CONSTRUCTION INONDABLE
- 0,40 NIVEAU ESTIMÉ DES PLUS HAUTES EAUX
-  ESPACES BOISÉS
-  ZONE INONDABLE
-  TERRAIN HUMIDE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PATRIMOINE et RISQUES
NATURELS

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

1.2- Patrimoine naturel

C'est d'abord un patrimoine agricole : les terres fertiles du nord, le paysage de bocage du sud. Il reste des grandes propriétés agricoles, passés quelques boisements.

Boisements :

- un ensemble de 4 hectares au Mesnil-Landon,
- et un autre de 10 hectares qui cerne la propriété du Cordillon (complété par une plantation récente de feuillus).

Élément paysager remarquable :

- « Le vieux chêne » : il est situé au nord du village, à proximité du CR45, et sert de point de repère dans ce paysage de plaine ouverte ; il était noté sur les cartes d'état-major utilisées lors de la Libération.

Protection des eaux potables

On ne compte plus sur la commune de captage d'eau potable : le forage du Pont-Catel a été abandonné et est aujourd'hui colmaté.

1.3 - Risques naturels

Zones inondables et d'écoulements d'eaux pluviales

La moitié Sud de la commune présente des sols relativement imperméables. Le bocage permet de retenir les eaux dans les périodes les plus pluvieuses, et de limiter ainsi les écoulements brutaux lors d'orages ou d'abondantes pluies. La modification des pratiques culturales, et en particulier la transformation de prairies en labours, peut, si elle s'accompagne de la suppression des haies bocagères, entraîner des coulées de boues ou inonder des voies et des parcelles bâties.

Les thalwegs qui reçoivent les eaux constituent les zones naturelles d'écoulements (à préserver) en période hivernale.

Les secteurs où des débordements ont été constatés ainsi que les terrains trop humides pour être aptes à la construction ont été repérés sur la carte suivante. Plusieurs voies ont pu être inondées sur des temps courts à la suite de pluies d'orages. Une seule habitation (en bordure du ruisseau du Pont-Saint-Esprit) a, lors d'événements exceptionnels, vu son rez-de-chaussée inondé.

Il ressort de ce constat, un enjeu important : prendre en compte dans tout projet de développement le fonctionnement hydrologique du territoire et le rôle de la structure bocagère, pour éviter la création de nouvelles zones de risques ou l'accentuation des risques existants.

2 – MILIEU CONSTRUIT

2.1 Structure

Lingèvres est une commune rurale faiblement urbanisée, traversée d'est en ouest par la route départementale N°13 qui délimite deux types de paysages : au nord la plaine de labours au sud le bocage. On distingue en conséquence deux types d'implantations du bâti :

Dans le bocage :

Les constructions rurales sont essaimées dans le territoire. Des pavillons sont venus s'y adjoindre ponctuellement, formant des ensembles souvent peu structurés, à l'architecture disparate. Deux hameaux ont ainsi été densifiés :

Le Carrefour de la Senaudière

Ce secteur a été urbanisé, partant de quelques constructions rurales, par des pavillons implantés en bordure de voie.

Au nord du carrefour, la zone d'activités souhaitée au début des années 1980 n'a pas eu le développement escompté. Les activités implantées offrent un paysage peu valorisant depuis la voie.

Le carrefour des feuillets : Quelques pavillons desservis par une petite voie viennent remplir l'espace entre des constructions anciennes. Le carrefour avec la RD13 est potentiellement dangereux : des constructions implantées à deux angles limitent la visibilité.

Dans les villages :

Il n'existe que deux ensembles plus denses :

- le hameau de la Haye, qui regroupent des constructions anciennes densément construites autour d'une petite voie ; c'est un ensemble architectural homogène et bien préservé.
- le village ; il s'est développé en bordure de la RD13, ancienne voie reliant Balleroy à Tilly-sur-Seulles. Il est implanté sur le versant Nord de la colline entre deux petites vallées : celle du Ruisseau du Pont-Saint-Esprit et celle du Douet-de-Cordillon. Bombardé à la Libération, il a été pour l'essentiel reconstruit. Il présente un ensemble de constructions à l'architecture très caractéristique de cette époque. L'urbanisation récente est restée très modérée, elle s'est faite en linéaire, à l'écart de la RD13, le long de la petite voie qui borde l'école.

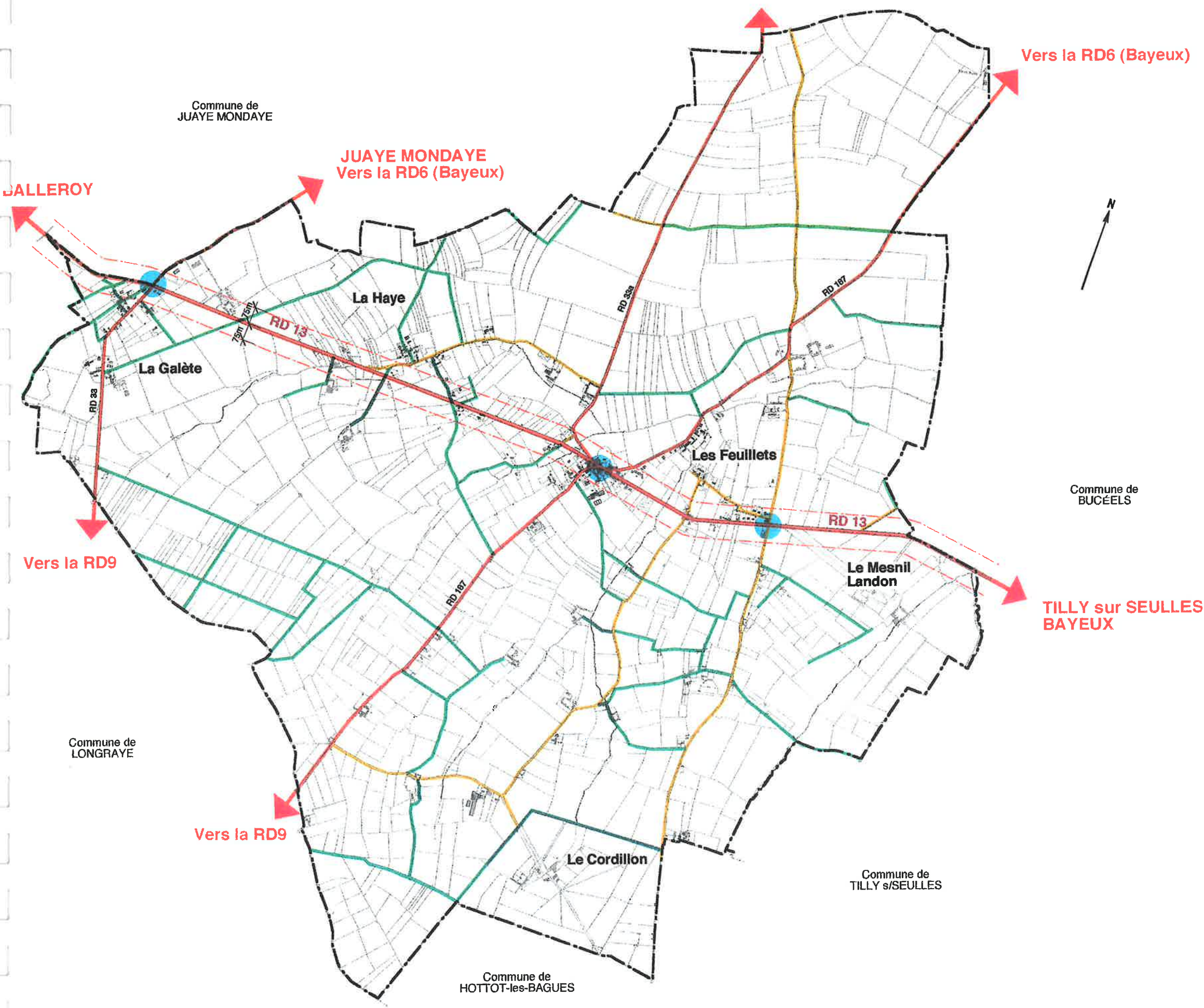
2.2 – Voirie

La commune est structurée par la Route départementale N°13 qui la traverse d'Est en Ouest. C'est une voie rectiligne, large, où la circulation s'écoule à vive allure. Elle est classée à « grande circulation » bien que ne recevant à ce jour d'un millier de véhicules dans chaque sens. Elle est empruntée par les convois exceptionnels qui vont ou viennent de Cherbourg.

Sa large emprise et la vitesse de la circulation contribuent à faire obstacle aux échanges en toute sécurité d'un bord à l'autre du village.

Les carrefours de la Senaudière, à l'entrée Ouest, et des Feuilletts, à l'entrée Est, sont aussi potentiellement dangereux.

Le reste du réseau communal est constitué de petites voies départementales ou communales, souvent étroites, et de chemins ruraux, dont bon nombre ont gardé leur caractère de chemin creux. Aussi la visibilité peut y être faible, ce qui suppose des aménagements, pour assurer en toute sécurité les entrées et sorties de propriétés.



LÉGENDE

ROUTE DÉPARTEMENTALE

ROUTE COMMUNALE

CHEMIN RURAL / CARROSSABLE

ZONE INCONSTRUCTIBLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111.1.4 Code de l'Urbanisme

CARREFOUR DIFFICILE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Constat voirie

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



Chemins ruraux



Voies communales



2.3 – Bâti et paysage

Le bourg

Il présente un paysage très différent suivant la voie depuis laquelle on l'aborde. Depuis la RD13, il est peu présent, la largeur de la voie lui confère un paysage distendu : le centre apparaît comme un carrefour aux dimensions disproportionnées par rapport au bâti qui le borde. Le village perd en cohésion, alors, que par ailleurs il présente un centre qui regroupe l'ensemble des constructions publiques et des pas-de-porte. De plus, le village étant situé en haut de colline, on n'en a pas de vision globale depuis la voie.

Depuis les petites routes qui se croisent en étoile en son centre, on le découvre sous un autre jour : c'est l'image d'un petit village dans son écrin de verdure, dominé par le clocher de son église. Seules quelques constructions pavillonnaires récentes rompent l'harmonie de cet ensemble (toitures de tuile dans un ensemble en ardoise / implantation dominante dans leur terrain).

Néanmoins, la commune n'ayant connu qu'une faible croissance de la construction dans la période récente, le paysage reste relativement préservé, si l'on excepte le secteur de la zone artisanale.

Les constructions rurales traditionnelles

Les constructions anciennes sont faites de volumes parallélépipédiques très sobres, présentant un niveau plus un étage pour les constructions à usage d'habitation, un seul niveau pour les constructions à usage agricole.

Elles sont traditionnellement recouvertes d'ardoise. Néanmoins, nombre d'annexes ont été recouvertes de tuiles mécaniques rouges (ce qui souligne le recul de l'économie agricole).

Les façades des constructions étaient, dans le Bessin, traditionnellement enduites. Lors de la plupart des restaurations, les enduits ont été supprimés pour mettre à jour les pierres.

Les huisseries sont plus hautes que larges, souvent étroites, et, ainsi que les menuiseries, de couleur blanche. La plupart des constructions restaurées ces vingt dernières années présentent des huisseries et menuiseries de couleur « bois ».

Les bâtiments de la reconstruction

Ils sont faits de moellons de pierre de Caen. La plupart ne présentent qu'un rez-de-chaussée et des combles aménagés, aux caractéristiques "chiens assis". Les encadrements de fenêtre (en béton) sont soulignés ; les huisseries sont le plus souvent blanches.

Les pavillons récents

Ils diffèrent autant par leur mode d'implantation que par leurs caractéristiques architecturales. Ils sont implantés en recul par rapport à la voie et souvent face à elle. Leurs caractéristiques architecturales sont celles à la mode, lors de leur construction.

Le village de la Reconstruction



ÉLABORATION DU P.L.U. DE LINGÈVRES
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes





Constructions agricoles





**CONSTRUCTIONS
TRADITIONNELLES
RURALES**



« Les Feuilletts » depuis la RD 13

2.4 – Patrimoine culturel

Éléments architecturaux et paysagers intéressants : :

La commune ne compte pas de Monuments Historiques, classés ou inscrits, mais comprend néanmoins un patrimoine architectural de qualité qui mérite d'être préservé.

On remarquera :

- l'église dans son site,
- le village dont les constructions datant de la Reconstruction forment un ensemble harmonieux, homogène et préservé (si l'on excepte les bâtiments de l'école).
- le hameau de la Haye, bien préservé dans sa structure et son architecture,
- des corps de ferme dans leur site : Bérolle, Verrières, ...
- les propriétés du Mesnil-Dan, du Mesnil-Landon (dont le pavillon est récent, mais le corps de ferme préservé) et du Cordillon.

Vestiges archéologiques

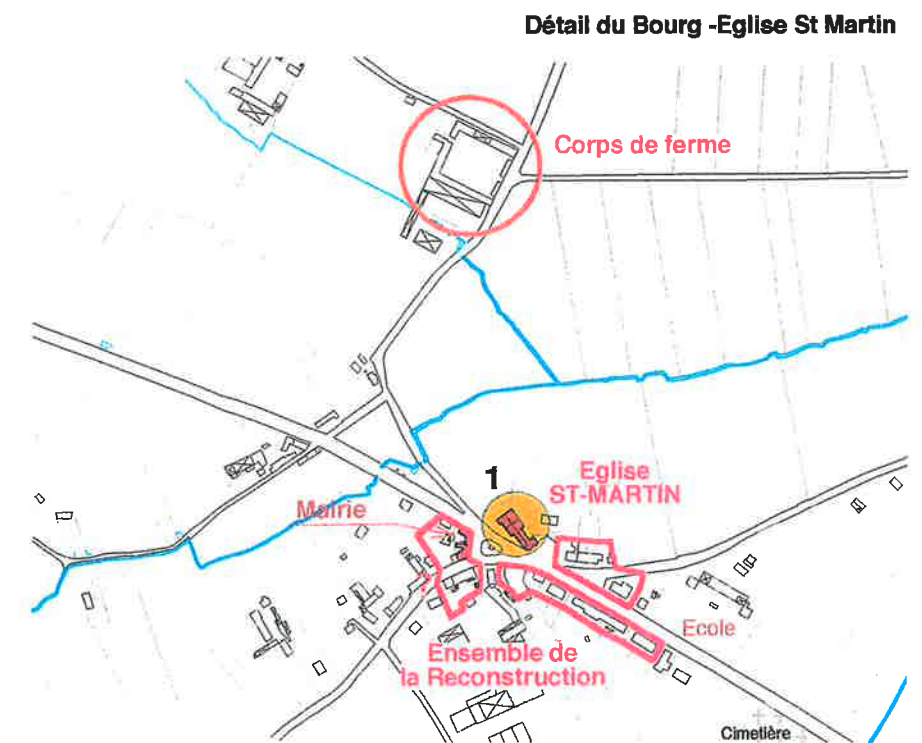
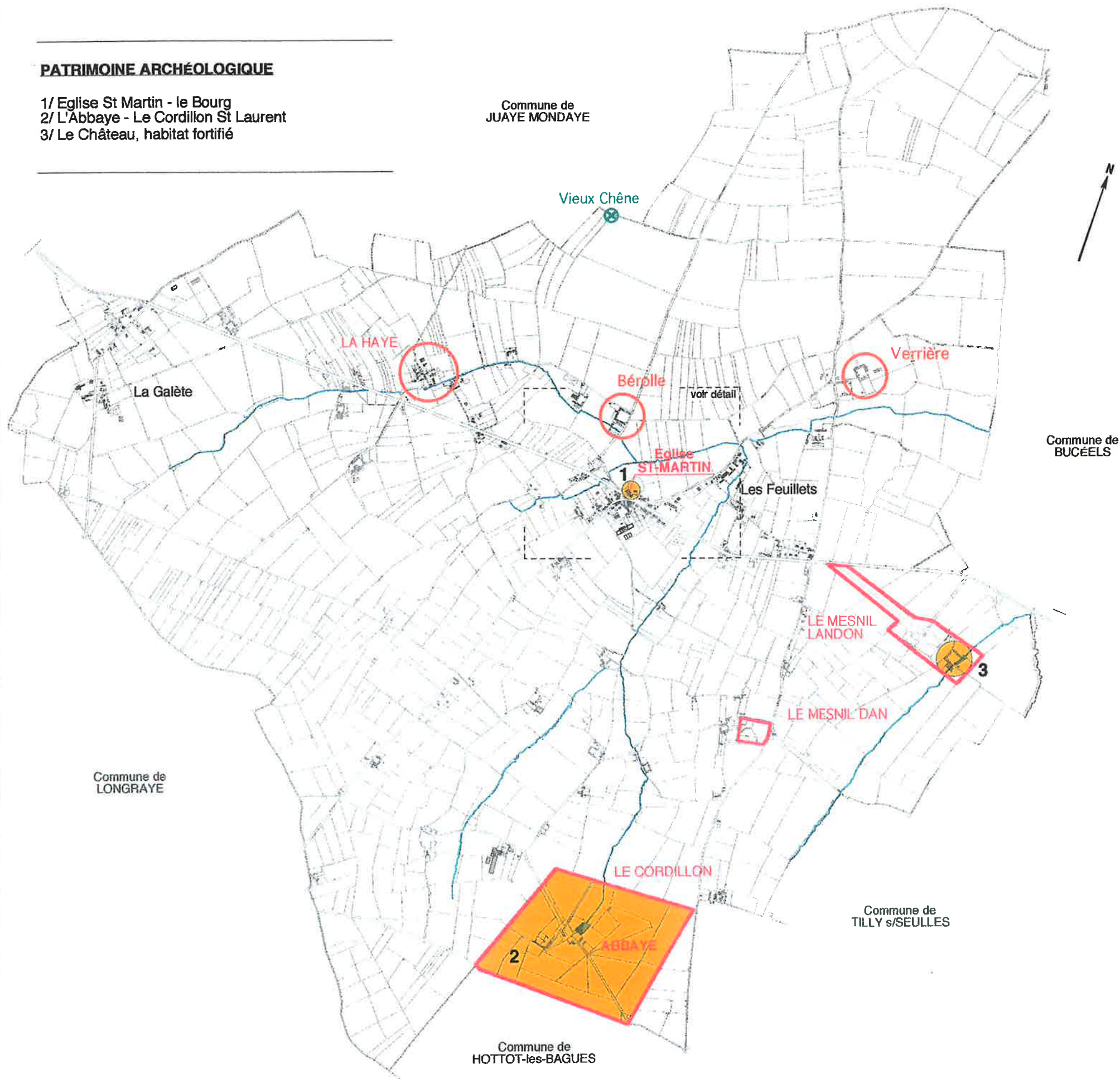
3 sites archéologiques sont recensés à ce jour sur la commune, avec une servitude de degré 1 :

- l'église,
- le château du Mesnil Landon,
- l'ancienne abbaye du Cordillon.

Ils seront protégés de toute urbanisation susceptible d'atteindre à leur conservation.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- 1/ Eglise St Martin - le Bourg
- 2/ L'Abbaye - Le Cordillon St Laurent
- 3/ Le Château, habitat fortifié



LÉGENDE

- | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|------------------------|--|------------------------------|
| | VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES REPÉRÉS | | PATRIMOINE REMARQUABLE | | ÉLÉMENT PAYSAGER REMARQUABLE |
|--|---------------------------------|--|------------------------|--|------------------------------|

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Patrimoine culturel

P.L.U. de LINGÈVRES

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

2.5 Réseaux

Alimentation en eau potable :

La commune est alimentée par le syndicat d'alimentation en eau potable de Tilly-sur-Seulles. Elle est desservie par les forages situés sur la commune voisine : Juaye-Mondaye.

Assainissement des eaux usées

Un schéma directeur d'assainissement est réalisé sur la commune, parallèlement au P.L.U., en application de la Loi sur l'Eau.

Les élus ont opté pour la réalisation à moyen terme d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg. La station devrait alors avoir une capacité de 300 équivalent-habitant. Un emplacement est réservé dans le projet pour son installation.

Le reste de la commune restera en zone d'assainissement autonome.

3 – AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : bilan et besoins

Le bilan précédent a permis de souligner les enjeux qui devront être pris en compte dans les choix d'aménagement:

1°- Aménagement du village :

On a souligné les atouts du village : c'est un ensemble harmonieusement reconstruit après les bombardements de la Libération, où les équipements publics et services sont regroupés.

Par contre la RD13 constitue une entrave à son développement harmonieux: son profil mérite d'être ré-étudié dans sa traversée.

La présence d'une exploitation agricole pérenne au sud limite tout développement de l'urbanisation.

La création d'un réseau d'assainissement collectif permettra d'apporter une solution à la situation actuelle, peu satisfaisante du point de vue du traitement des eaux usées ;

La création de cet équipement pose la question du développement à envisager ou non pour le village.

2°- Possibilité d'accueil de nouveaux équipements collectifs :

L'école est dans un site qui peut permettre à moyen terme l'extension des équipements, en particulier pour répondre aux besoins d'activités sportives ou de loisirs. Sa desserte à l'écart de la RD13 est aujourd'hui un atout, la préservation d'un accès sur cette petite voie permettra une extension aisée des équipements existants.

La commune dispose dès à présent des terrains nécessaires à l'extension du cimetière.

L'église est située dans un cadre champêtre qui contribue largement au charme du village. L'aménagement des espaces environnants devra prendre en compte l'intérêt de ce site.

3°- L'urbanisation dans le bocage :

Le développement résidentiel dans le bocage qui résulte des mutations de l'économie agricole et des possibilités offertes par la voiture individuelle, soulève un ensemble de questions :

- comment organiser un voisinage harmonieux entre les résidents et les exploitations agricoles ? entre le paysage et les constructions agricoles traditionnelles et les nouvelles constructions ?
- comment veiller à ce que l'installation résidentielle ne soit pas demain une entrave à la poursuite d'une activité agricole essentielle à la mise en valeur du territoire.
- Comment répondre à la demande des résidents de pouvoir se promener et préserver le caractère des chemins issus de l'histoire rurale ?
- le développement de la résidentialisation étant synonyme de développement des déplacements, comment veiller à ce que le développement de l'urbanisation ne soit pas synonyme de développement de l'insécurité routière, contradictoire avec la quiétude que les nouveaux arrivants viennent chercher « à la campagne » ?

3°- L'urbanisation le long de la RD13 :

Depuis la reconstruction, des constructions se sont implantées en bordure de la RD13, que ce soit des pavillons qui se sont installés à côté ou entre les constructions rurales existantes ou des entreprises qui ont recherché la vitrine et la desserte offerte par la Route départementale. Néanmoins, le développement du trafic, mais surtout de la vitesse de circulation rend tout entrée ou sortie potentiellement dangereuse, dans les conditions actuelles d'aménagement.

L'étude de l'opportunité du développement de l'urbanisation le long de cette voie, et de la forme qu'elle doit prendre sera faite dans le cadre de l'étude d'aménagement prévue par l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Cadre réglementaire

La Loi Barnier, entrée en vigueur le 1er janvier 1997 stipule, qu'en l'absence de réflexion urbaine sur l'aménagement des abords des routes à grande circulation, l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquera.

Celui-ci prévoit l'inconstructibilité d'une bande de 75m de part et d'autre de l'axe d'une voie telle que la RD13. Ces dispositions sont applicables :

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

L'étude d'aménagement a pour objectif l'inscription de règles d'urbanisme dans le P.L.U. de la commune afin d'assurer la qualité de l'urbanisation en bordure de ces voies.

Conditions de circulation

Cette voie est restée classée "voie à grande circulation", bien qu'elle ne reçoive aujourd'hui qu'un trafic modéré : on enregistre moins de 1000 véhicules par jour dans chaque sens. Ce qui est nettement moins que le trafic existant 5 ans plus tôt.

Comptage entre Balleroy et Lingèvres – JUIN 2001

Sens TILLY->BALLEROY 948 véhicules/jour dont 11% de poids lourds

Sens BALLEROY-> TILLY 973 véhicules/jour dont 12,5% de poids lourds

Elle est empruntée par des convois exceptionnels qui viennent ou se dirigent vers Cherbourg.

Le caractère très "routier" de la voie, sa rectitude et sa largeur encouragent la vitesse du trafic. Le village à peine perçu est déjà traversé, les automobilistes n'ont pas réduit leur vitesse à un niveau suffisant pour permettre, au cœur du village des échanges en toute sécurité. La dangerosité de la voie est renforcée par le relief : les carrefours avec les rues du village se situent en sommet de colline. Le perron de la mairie donne sur la voie.

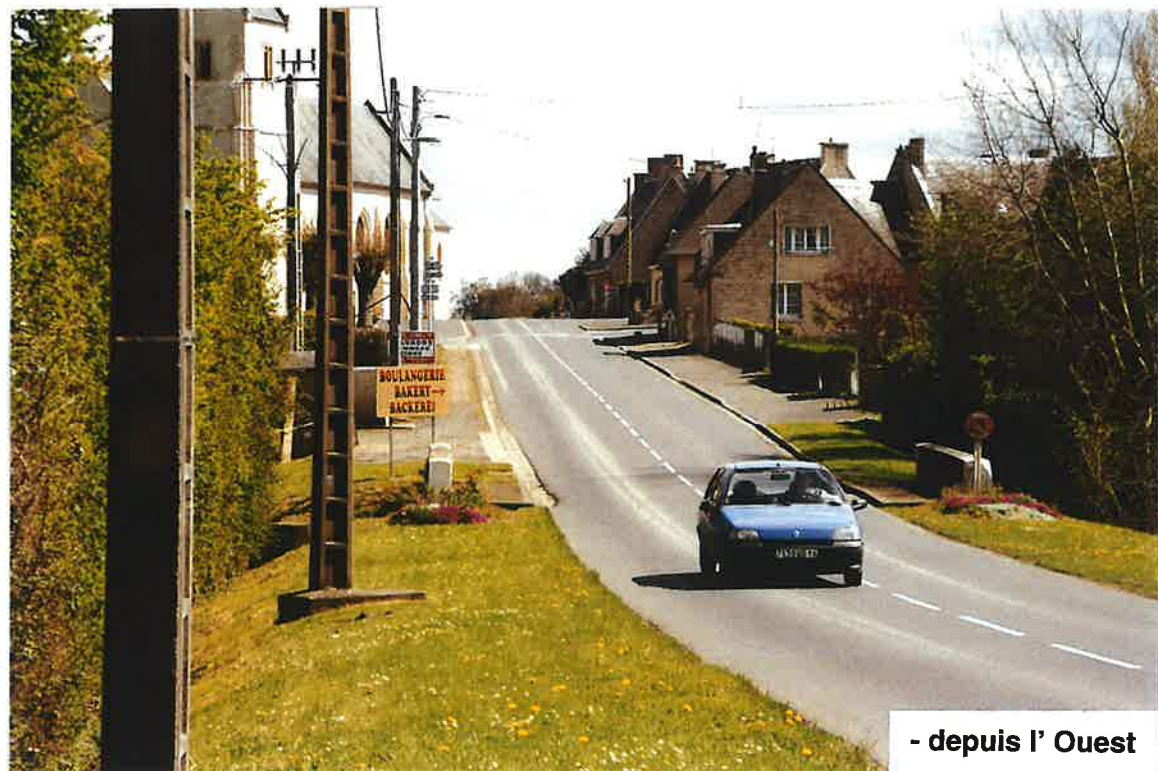
A l'est et à l'Ouest de la commune, aux « Feuilletts » et à la « Senaudière », le carrefour est potentiellement dangereux, du fait de la topographie qui limite la visibilité et des constructions ou des clôtures à l'angle du carrefour.

Enjeux paysagers

La voie présente un profil très routier même dans la traversée du village. Comme on l'a déjà souligné, sa largeur n'est pas proportionnel au bâti qui la borde. Le village y perd en cohésion, alors, que par ailleurs il présente un centre qui regroupe l'ensemble des constructions publiques et des pas-de-porte, configuration qui permet de favoriser l'animation locale.

Du fait de l'absence d'aménagements paysagers (haies bocagères), les zones de stockage et de parking des entreprises implantées en bordure de la voie sont visibles. Ces implantations donnent à voir des paysages qui rompent avec l'environnement rural traditionnel.

La traversée du Village :



C – LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

1 – Perspectives d'évolution et alternatives de développement

Lingèvres est comprise dans l'aire urbaine de Bayeux, à la limite de celle de Caen. Elle bénéficie du dynamisme résidentiel de la première et de la proximité des zones d'emplois implantées à l'ouest de la seconde.

L'évolution de la population, ces 25 dernières années reste modeste, de même que la croissance du parc de logement.

Le diagnostic a montré que la « résidentialisation » (l'arrivée de ménages qui pour la plupart accèdent à la propriété dans la commune et travaillent dans une des grandes agglomérations voisines) se développe depuis une décennie. Ces arrivées assurent le renouvellement de la population et limitent le vieillissement global de la population des ménages.

Leur installation permet le réinvestissement du parc rural abandonné par l'agriculture, mais la construction neuve peut être source de mitage du territoire.

Un paysage de bocage verdoyant, un foncier peu cher, une commune facile d'accès qui présente un bon niveau d'équipement, sont autant d'atouts pour les ménages qui renforcent la pression au développement résidentiel.

Le rajeunissement de la population et l'évolution du profil des ménages en témoignent.

Parallèlement, le recul de l'économie agricole et les stratégies actuelles d'implantation des entreprises ne favorisent pas le développement de l'emploi local : il diminue.

Face à cette évolution, l'absence de document d'urbanisme a privé les élus des moyens leur permettant d'adapter le développement de la construction au contexte et aux finances locales.

Dans ce contexte, plusieurs scénarios de développement pouvaient être envisagés :

1° - « *voguer au fil de l'eau* » c'est-à-dire laisser se poursuivre la situation actuelle ; l'urbanisation se fait au gré des opportunités foncières, elle n'est alors pas choisie, mais subie. Elle peut prendre des formes peu cohérentes avec le patrimoine architectural et paysager existant. Elle peut s'avérer coûteuse en infrastructure, lorsque la charge d'investissement et/ou d'entretien en incombe à la collectivité. Elle peut entraver l'avenir agricole du territoire si, lorsque le nombre de constructions neuves qui s'implantent dans le bocage augmente et contribue au mitage de l'espace agricole.

C'est cette situation qui a suscité la mise à l'étude d'un P.L.U.

2° - « *surfer sur la vague* » c'est-à-dire choisir de profiter de cette nouvelle attractivité et des atouts dont dispose la commune, tant en termes d'équipements que de desserte, et de l'intérêt financier que représente pour les propriétaires la vente de lots à bâtir, pour promouvoir un développement conséquent des zones constructibles sur la commune.

Ce scénario n'a pas été retenu par les élus. Il ne correspond pas au choix de développement qu'ils ont annoncé lors de la mise à l'élaboration du document ni à celui voulu pour les habitants (qui ont participé à la concertation organisée pendant la durée des études).

Les élus ont souhaité favoriser, dans ce premier projet de planification, un développement adapté à la taille actuelle de la commune et à la capacité de ses équipements et à ses moyens financiers. Il prévoit le maintien et le développement de l'animation locale, en particulier sur le village là où existent commerces et équipements.

Ils ont choisi de renoncer à la zone d'activités telle qu'elle avait été envisagée précédemment. Le secteur nécessiterait un aménagement en particulier au niveau du carrefour avec la RD13, alors que le bilan de la demande s'avère maigre et l'intérêt (à ce jour) du secteur, limité. Cet enjeu pourra être réétudié dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial qui sera mis en place sur le Bessin.

2 - Options retenues pour le projet d'aménagement

Elles trouvent leur origine dans les problèmes posés par l'urbanisation spontanée et dans le souhait des élus de concilier saine gestion communale, renouvellement de la population et qualité du cadre de vie :

- encadrer cette croissance récente et maîtriser la pression résidentielle. Pour, non seulement choisir la localisation des secteurs constructibles, mais aussi le rythme et la forme de l'urbanisation à venir.
- consolider les chances de maintien et de développement de l'économie agricole, en limitant la pression foncière et en organisant le voisinage entre les implantations résidentielles et les exploitations agricoles.
- prendre en compte, dans la localisation des nouvelles constructions, l'aptitude des terrains à l'urbanisation eu égard à la nature des sols (ils sont dans ce pays de bocage souvent argileux et difficiles à assainir sans des dispositifs spécifiques qui peuvent s'avérer onéreux), à la topographie ou au patrimoine naturel ou agricole.

En effet, les risques de banalisation du paysage sont grands, lorsque, dans un paysage très typé comme celui de Lingèvres, l'aspect des constructions et leur site d'implantation est peu encadré ; de plus, des conflits d'usage de l'espace peuvent naître entre les résidents et les exploitants agricoles.

La concertation avec la population, entreprise parallèlement au déroulement des études¹, a permis de prendre en compte le souhait de la majorité des participants de voir la commune connaître une croissance modeste et d'y préserver le cadre de vie qui en fait le charme actuel.

Elle a permis de souligner la difficulté d'assurer en même temps un bon niveau de service, à des coûts acceptables, dès lors que l'urbanisation est diffuse (le coût de gestion des réseaux ramené au nombre de foyers desservis peut vite devenir lourd, et même dissuasif pour des investissements, tel que l'effacement des réseaux ou la création d'un réseau d'assainissement collectif) .

Elle a permis de préciser les objectifs fixés au départ des études.

¹ Un bulletin d'information ainsi qu'un questionnaire ont été diffusés à l'ensemble des ménages. Une réunion publique, dont il a été fait publicité dans la presse, a permis la présentation du diagnostic et un débat sur les objectifs du projet.

Aussi, les orientations retenues après l'étude de variantes pour établir le projet sont les suivantes :

Permettre les nouvelles installations sur la commune de façon à favoriser le renouvellement de la population et à atteindre une population d'environ 500 habitants en 2015 :

C'est donc une croissance de l'ordre de 10% qui est retenue, soit une cinquantaine de personnes

- En limitant, en première phase, le développement aux secteurs équipés autour du bourg actuel,
- En ouvrant à l'urbanisation quelques parcelles dans des zones naturelles, en continuité de secteurs déjà bâtis, là où l'activité agricole, la desserte par les réseaux, l'accessibilité, le paysage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome le permettent.

Favoriser le maintien et le développement de l'économie agricole

- En affirmant la vocation agricole d'une partie importante du territoire communal.
- En évitant le voisinage trop rapproché des sièges d'exploitations avec les habitations.
- En évitant le « mitage » dans le territoire qui rend plus difficile l'agriculture (réalisation d'installations classées pour la protection de l'environnement, zones d'épandage, etc...)

Planifier la création d'un cadre de vie de qualité.

- En favorisant l'implantation dans le village, de commerces, services équipements et nouveaux quartiers résidentiels,
- En projetant l'aménagement de la RD13 dans sa traversée du bourg et des hameaux,
- En projetant la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg,
- En prévoyant les réserves foncières nécessaires à la réalisation des équipements collectifs qui accompagneront la croissance de la population,
- En préservant le site de l'église, et en planifiant son aménagement,
- En construisant en intelligence avec l'espace naturel : prise en compte de la nature des sols, du fonctionnement hydrographique, ...

Favoriser un développement respectueux du patrimoine architectural et paysager de la commune

- En maintenant l'essentiel du maillage bocager,
- En favorisant, dans une première phase de développement la reprise du bâti ancien,
- En veillant à l'intégration paysagère des constructions et installations nouvelles.

Développement aux abords de la RD13 *(application de l'article L111-1-4)*

Il n'est pas souhaité de développement conséquent de l'urbanisation, que ce soit pour de nouveaux quartiers résidentiels ou zones d'activités le long de la voie, dans la situation actuelle. Est seulement programmé à moyen terme l'aménagement du centre bourg. Aussi, aucune étude spécifique d'aménagement n'est annexée au P.L.U. Néanmoins, deux secteurs (qui présentent des enjeux extrêmement restreints) supposent que puisse être partiellement levée l'inconstructibilité, prévue à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Extension des installations à vocation de sports ou de loisirs :

Le projet prévoit l'extension possible des équipements publics à partir du site de l'école (pour la réalisation d'aires de jeux ou de sports, par exemple). Ils seront desservis à partir de la voie arrière, aucun accès ne sera possible sur la RD13. Cette extension est donc sans enjeu au niveau de la sécurité et des échanges. Quant aux enjeux paysagers et architecturaux, ils sont très limités du fait de la nature même de ses équipements. -

Construction des parcelles qui bordent le CR47 :

Au sud du village de la Haye, une construction récente est venue prolonger une construction existante, laissant une parcelle disponible. Ces parcelles, sont desservies par une petite voie (qu'il est prévu de reclasser dans la voirie communale) qui bénéficie d'un carrefour sécurisé avec la RD13.

Aussi, permettre la construction des annexes des pavillons existants ou la construction d'un nouveau pavillon entre les deux habitations existantes est-il sans enjeu pour la sécurité des accès et des échanges. Quant aux enjeux paysagers, ils sont limités du fait de la nature même des constructions concernées (dont les caractéristiques architecturales sont encadrées par le règlement) et du fait de l'existence d'une haie bocagère (classée) qui masque les constructions depuis l'Est.

Prise en compte des principes du développement durable

Ces orientations prennent en compte les principes fixés par l'article L121.1 du Code de l'urbanisme. A savoir :

Le principe d'équilibre

«...Équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant es objectifs du développement durable ; »

Le principe de mixité

« ...la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs...»

Le principe d'utilisation économe de l'espace

« ...une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux futurs...la maîtrise des besoins de déplacements de la circulation automobile ... la préservation de la qualité ...des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, ...la prévention des risques naturels...»

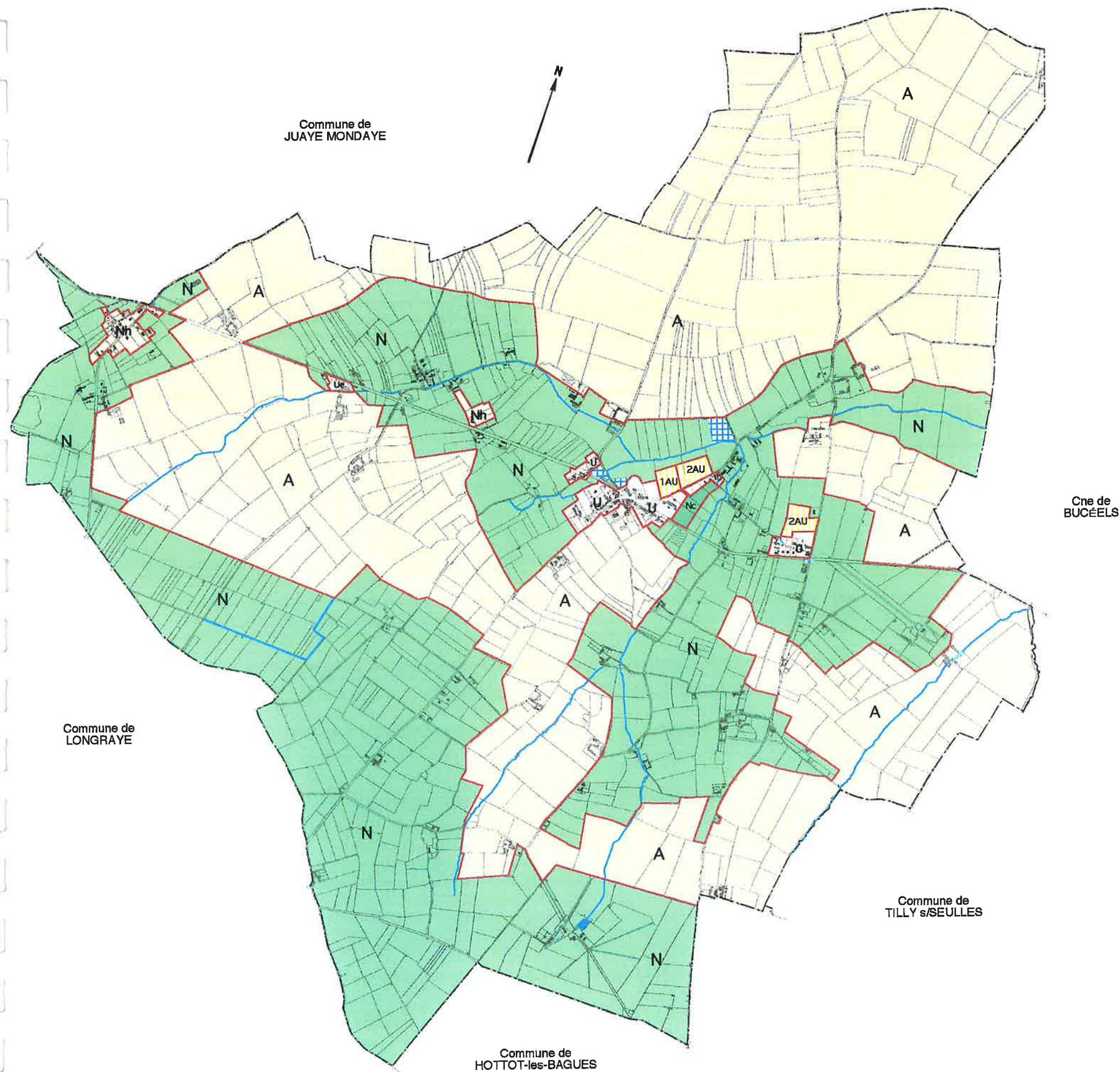
En effet, le projet est basé sur une croissance du village respectueuse du site et le réinvestissement des constructions rurales situées dans les zones naturelles. La croissance envisagée est proportionnée aux perspectives de développement de cette partie du Bessin, et à la taille actuelle de la commune, ainsi qu'à la capacité de ces équipements.

Les projets d'aménagement et d'extension du village (création de réserves foncières, mise en place d'un réseau d'assainissement collectif) et sa mise en valeur (réaménagement de la traversée, définition des espaces publics à créer dans les nouveaux quartiers) doivent favoriser la mixité nécessaire à la création d'un pôle de vie animé.

La superficie de chacune des zones témoigne de l'utilisation économe de l'espace proposé par le plan local d'urbanisme, et de la préservation de l'espace naturel et agricole :

ZONE U	12,5 HA
ZONE AU	4,3 HA
ZONE UE	0,7 HA
ZONE A	780,0 HA
ZONE N	648,5 HA
Dont Nh	(6 HA)
TOTAL	1446 HA

Dans un objectif de développement durable, le projet assure la protection de l'espace naturel des fonds de vallées et des sites les plus remarquables d'un point de vue paysager, il limite le développement du mitage afin de préserver la vocation agricole de la plus grande partie du territoire (bien que l'élevage connaisse aujourd'hui des difficultés économiques conjoncturelles, qui encouragent parfois la vente de terrains à bâtir.). Il prend en compte les risques d'inondations.



Compatibilité avec les dispositions de l'article L111-1-1

La commune n'est pas comprise dans le périmètre d'un Schéma Directeur. Aux termes de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, entrée en application au 1^{er} avril 2001, comprise dans l'aire urbaine de BAYEUX, elle devra appartenir à un Schéma de Cohérence Territoriale pour ne pas être contrainte à l'urbanisation limitée.

Un tel S.CO.T. est à l'étude sur le Bessin. Le Conseil Municipal a voté en faveur de son adhésion.

Le P.L.U. de LINGÈVRES sera mis en compatibilité avec les dispositions de ce document lorsqu'il existera.

3– Exposé des dispositions du P.L.U.

3-1 Justification du zonage

Zone U :

«Peuvent être classés en zone Urbaines, 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 »

Elle comprend les constructions du bourg et des Feuilletts.

Elle est limitée au sud du bourg par le siège agricole, puisque son activité est à ce jour pérenne. La zone naturelle qui borde la petite vallée au nord de l'église a été exclue de la zone urbaine tant pour préserver le cadre paysager de l'église, que pour prendre en compte l'écoulement naturel des eaux.

Un secteur Ue est créé pour prendre en compte l'existence d'une petite entreprise industrielle, en bordure de la RD 13.

Zone AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » »

Elles permettent une croissance harmonieuse et regroupée du village. En cohérence avec le parti d'aménagement, elles ont été choisies pour leur proximité avec le bourg et les équipements collectifs de la commune. Les secteurs retenus sont faciles à desservir tant du point de vue des accès que des réseaux.

Zone A :

« 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. »

En cohérence avec la volonté de préserver l'économie agricole, elle comprend l'essentiel du territoire communal. Elle a été délimitée en fonction de la vocation des terres et de l'existence des sièges agricoles. Aussi regroupe-t-elle, les sièges agricoles en activité, les protégeant ainsi d'un voisinage trop rapproché avec les constructions résidentielles ;

Zone N :

« *Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

Elle regroupe les secteurs, compris dans le Bocage, où l'activité agricole n'est pas dominante et où, il n'a pas été souhaité, à ce jour, de développement de l'urbanisation du fait d'une desserte insuffisante par les réseaux et de la nature des lieux (contraintes environnementales ou paysagères).

Elle permet de protéger du développement de l'urbanisation (mitage) les fonds de vallées afin qu'ils conservent leur rôle dans le fonctionnement hydrologique du territoire ainsi que les sites et paysages de qualité : le Cordillon, le Mesnil-Landon ou le bocage encore très présent dans le sud de la commune.

Elle prend en compte les implantations existantes et limite l'urbanisation linéaire le long des voies.

Un secteur est réservé à proximité de l'école pour la réalisation d'équipements collectifs (terrains de sports, parcs, etc) à long terme.

Un secteur Nh (« h » comme « hameau ») est créé pour permettre quelques constructions à l'intérieur du hameau de la Senaudière, et en bordure du village de La Haye (entre des constructions existantes) dans la limite des équipements et réseaux existants.

Le règlement permet l'extension des établissements existants, soit en particulier, celui présent à la Senaudière.

3.2 Justifications des dispositions du règlement

Limitations apportées à l'occupation des zones :

Zones URBANISÉES ou URBANISABLES : Le règlement limite l'occupation à des activités compatibles avec l'Habitat, afin de préserver le caractère résidentiel des lieux. Ainsi seules, au sein des activités artisanales et de service, celles qui sont nuisantes sont interdites.

Zones AGRICOLES : Le règlement de la zone n'autorise que les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris la réalisation de gîtes (pour favoriser la préservation du patrimoine bâti de qualité) ou de camping à la ferme, comme le prévoit le statut agricole.

Zones NATURELLES : Le règlement autorise une large occupation des secteurs déjà bâtis, afin de faciliter le réinvestissement des lieux et hameaux qui n'ont plus de vocation agricole.

Minimum parcellaire :

Zones URBANISÉES : en l'absence du réseau d'assainissement collectif (programmé) le minimum parcellaire requis est de 1000m², conformément aux dispositions déjà applicables sur la commune.

Zones AGRICOLES et NATURELLES : le minimum parcellaire requis est de 2000m² ; il prend en compte les résultats du SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT qui souligne le nécessaire sur-dimensionnement de l'épandage dans la plupart des terrains.

Implantation des constructions :

Le règlement impose le maintien de l'alignement de la partie du village qui date de la Reconstruction, afin de conserver à cet ensemble de qualité ses caractéristiques architecturales.

Pour les autres constructions, le recul est imposé en fonction de la largeur des voies, de façon à conserver suffisamment d'ouverture visuelle.

En zone AU aucun recul métrique n'est prescrit, dès lors que le principe d'aménagement d'ensemble inclus dans le PADD est respecté.

Implantation sur les limites séparatives / mitoyenneté :

Elle est autorisée en zone U et N conformément aux usages anciens.

Elle est limitée en zone agricole pour éviter que des constructions agricoles soient implantées trop près de constructions résidentielles.

Prescriptions architecturales ou paysagères :

Les dispositions retenues l'ont été afin d'assurer la préservation de l'harmonie générale du paysage communal (grâce à quelques règles) et d'éviter sa banalisation par l'implantation de style pavillonnaire reprenant les caractéristiques patrimoniales d'autres régions (ou d'autres secteurs de la région).

Il a ainsi été choisi de favoriser principalement la prescription d'une couleur de toiture (l'ardoise - le gris) et la définition des clôtures ;

Ouverture à l'urbanisation :

Sont requises pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :

- une opération d'ensemble, de façon à permettre une croissance du bourg harmonieuse et économe en espace (ce que ne permettrait pas une urbanisation linéaire le long de la voie)
- un phasage dans le temps, pour rester compatible avec la capacité des équipements existants,
- une urbanisation conforme aux prescriptions du PADD pour assurer la création d'un quartier où le caractère champêtre du paysage actuel sera respecté.

Elle ne sera possible que lorsque le secteur pourra être desservi par l'assainissement collectif.

3-3 Emplacements réservés

N°1 - Aménagement du carrefour de la Senaudière sur la RD13 :

Aujourd'hui potentiellement dangereux du fait du manque de visibilité et de la vitesse du trafic, le carrefour permettant l'accès à la Senaudière sera aménagé : la réalisation d'un tourne-à-gauche permettra de sécuriser les échanges.

N°2 et 3 Aménagement des espaces publics « sous l'église »:

Il a été choisi de préserver et mettre en valeur le cadre paysager au nord de l'église. Dans cet esprit, ces emplacements sont réservés pour permettre la réalisation d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'église et de la mairie, d'espaces verts d'accompagnement et d'équipements pour l'accueil du public. Leur aménagement sera étudié dans le cadre des études sur l'aménagement du bourg.

N°4 - Aménagement de voirie et création d'un passage piétonnier :

Cet emplacement permettra l'aménagement du virage sur cette voie étroite. Et, lors de l'aménagement de la zone AU située au nord, une sortie piétonne sur cette rue.

N°5 - Aménagement du carrefour des Feuilletts sur la RD13:

De même que pour l'accès à la Senaudière, l'aménagement de ce carrefour à angle droit est nécessaire pour sécuriser les échanges dès lors que l'on prévoit à long terme l'augmentation de sa fréquentation.

N°6 – Création d'une station d'épuration

Cet emplacement est réservé pour permettre, en cohérence avec le Schéma Directeur d'assainissement, de réaliser l'assainissement collectif du bourg.

N°7 et 8 Élargissement de la voie communale des Feuilletts

L'élargissement de ce petit chemin facilitera les échanges avec le bourg.

D - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1- Orientations retenues

Les orientations générales du projet d'aménagement intègrent la nécessaire prise en compte de l'environnement.

En effet, les critères suivants font partie de ceux retenus pour choisir les zones constructibles :

- l'aptitude des sols à l'assainissement, dans un souci de préservation à long terme de la qualité des eaux,
- les qualités agronomiques des terres, ou leur affectation agricole,
- les risques d'inondations et par voie de conséquence la préservation des zones de rétention ou d'écoulement des eaux pluviales,
- l'intérêt environnemental des zones boisées, ou de la trame bocagère.

2- Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1 Protection du patrimoine naturel

Espaces boisés classés

Les boisements du Cordillon et du Mesnil-Landon sont classés afin d'assurer leur préservation.

Un grand nombre de haies sont classées afin de conserver la structure bocagère qui caractérise le paysage existant, et qui joue un rôle important pour la protection aux vents, le maintien des sols et le bon écoulement des eaux pluviales.

2.2 Prévention des risques naturels

Le projet a exclu le développement de l'urbanisation dans les secteurs sensibles. Par le maintien de la trame bocagère, il entend limiter les risques de coulées de boues ou d'inondations à la suite d'orage.

Le maintien en zone naturelle des fonds de vallée évitera la création d'urbanisation là où les eaux s'écoulent, et sont drainées vers les rivières et la nappe phréatique.

Le règlement interdit la réalisation de sous-sol dans le secteur des Feuillettes et dissuade leur réalisation dans les autres secteurs.

2.3 Prise en compte de l'article L111-1-4

Le long de la RD13, aucun développement de l'urbanisation n'est prévu dans la zone de recul prescrite par l'article L111-1-4.

Néanmoins, le projet prend en compte les conditions de circulation sur la voie puisqu'il intègre des emplacements réservés pour aménagement de carrefour et que le PADD prévoit le réaménagement de la traversée du bourg, enfin, la levée partielle de l'inconstructibilité prévue à l'article L111-1-4 est proposée dans deux secteurs déjà partiellement urbanisés :

1° - la zone Nc : afin de permettre la création d'installations à vocation de sports et de loisirs dans le prolongement du site de l'école. Pour cela les dispositions suivantes sont inscrites dans le règlement :

- ARTICLE 3 : « Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. »

2° - la zone Nh :

- ARTICLE 3 : « Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. »
- ARTICLE 6 : « Sauf le long de la RD13 où les constructions respecteront le retrait à l'alignement prescrit au plan de zonage. »

Dans ces deux secteurs les clôtures vertes sont imposées.

2.4 Protection du patrimoine culturel

Le projet, en limitant le développement pavillonnaire dans le bocage, favorise la reprise du patrimoine ancien. Le règlement encadre sa réhabilitation.

Patrimoine archéologique :

Dans les sites actuellement repérés ; les dispositions de la Loi sur l'archéologie préventive (du 17 janvier 2001) et ses décrets d'application prévoit que tout projet soit soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

Cette liste n'étant pas limitative, il convient de rappeler les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : *"toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles "de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis 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 Conservateur Régional."*

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

Éléments architecturaux et paysagers remarquables : (voir carte page 28)

En application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, on a identifié lors de l'analyse de l'état initial, les éléments architecturaux et paysagers suivants comme remarquables :

- L'église Saint Martin,
- L'ensemble bâti de la Reconstruction dans le village,
- Le Pavillon du Mesnil-Dan,
- La propriété du Cordillon,
- Le corps de ferme du Mesnil-Landon,
- Le corps de ferme de Verrière,
- Le corps de ferme de Bérolles.
- Le vieux chêne

La démolition des éléments bâtis est donc soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir ; Tous les travaux portant atteinte aux éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers.

