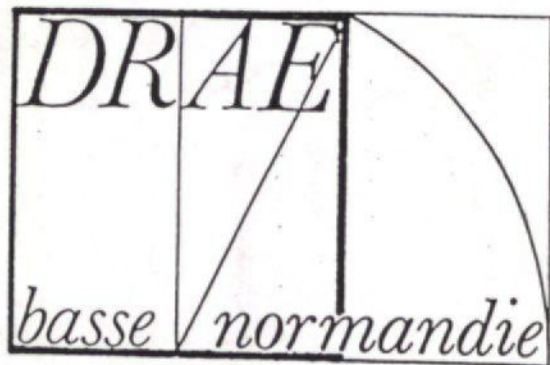


République Française



SAINT MANVIEU BOGAGE

**ETUDE PAYSAGERE
AUTOUR DU PLAN D'EAU
DE LA DATHEE**

RAPPORT

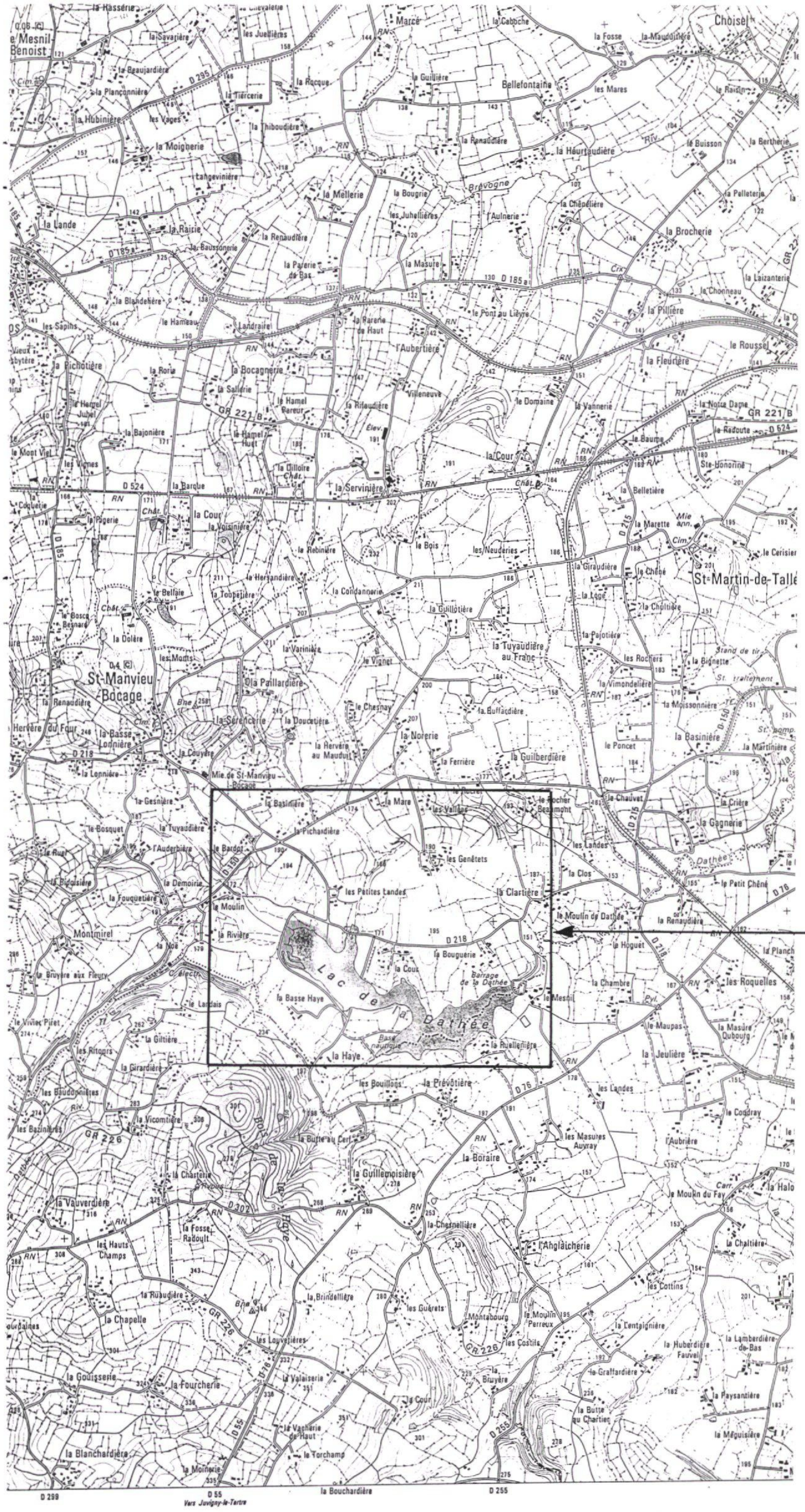
Jean LANDRY Urbaniste S.F.U.
8, Rue Doyen Morière 14000 CAEN
Tel : 31 93 18 96

102 2/87

- 1 FEV. 1988

1. - SITUATION

DREAL NOR
SMCAPI/BARCO
N° d'inventaire : 6935



Zone d'étude

2.- DESCRIPTION

2.1.- LE PLAN D'EAU DIT DE "LA DATHEE"

a été créé par un barrage sur la rivière de ce même nom.

C'est donc un thalweg dont une partie a été inondée à une cote N.G.F. un peu inférieure à 170 mètres.

Il a sensiblement la forme d'un croissant dont les extrémités Est et Ouest se retournent vers le Nord.

Il comporte une petite avancée de terre en son centre côté rive Sud.

Au Nord, c'est au contraire le plan d'eau qui, sur une largeur d'environ 80 mètres, forme un retour en direction du Nord, jusqu'à 100 mètres au delà du Chemin départemental 218.

Il est limité :

Photos 2 - 3 et 13

Au Nord par des terrains agricoles

Photo 5

A l'Ouest par la voie communale n° 3 dite de la Haie avec, toutefois, une bande de terrain d'une cinquantaine de mètres entre la berge et la route.

Photo 4

Plus à l'Ouest, donc en amont, 3 cours d'eau, le Grand Nicord, la Dathée et un bief coulent dans des terrains marécageux.

Photo 6

Au Sud Côté Ouest par la voie communale n° 3
Côté Est par des terrains à usage agricole

A l'Est Par le barrage

2.2.- LE PAYSAGE. AUX ABORDS IMMEDIATS

Très vallonné, c'est un paysage de bocage, comme le précise bien le nom de la Commune. De nombreux hameaux y sont disséminés. L'eau y circule en abondance.

2.2.1. Côté Nord :

Photos 6 et 13

Deux buttes dépassant la cote N G F 190 m.

Photos 14 et 15

Entre ces deux buttes un thalweg au lieudit "Les Petites Landes" et dans lequel le plan d'eau s'est introduit, comme indiqué ci-dessus.

1 . La Dathée et la butte au Sud

(Vue depuis la route venant du bourg de Saint Manvieu Bocage)



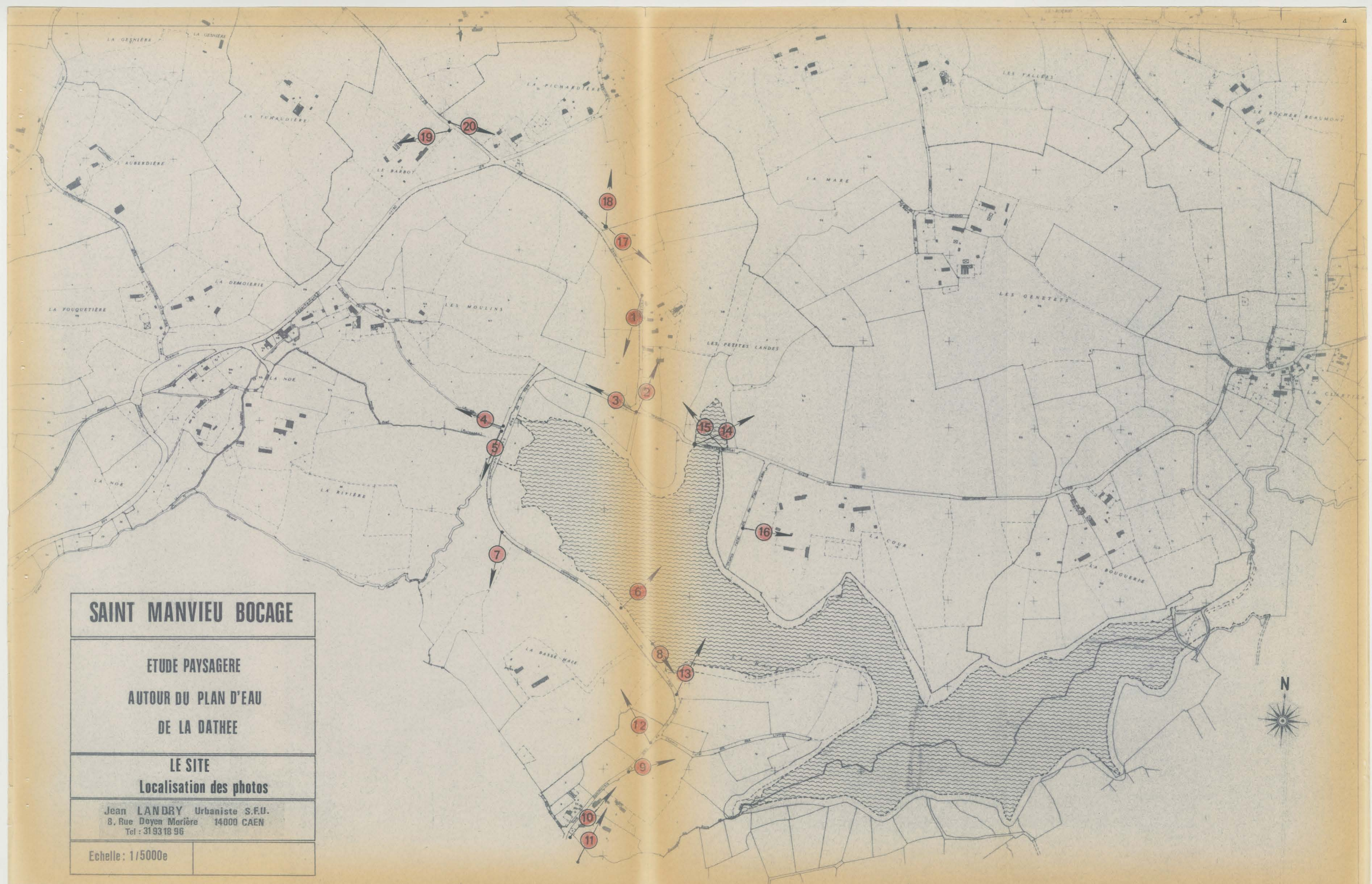
Vue des terrains au carrefour. Rive Nord de la Dathée



2 . Coté Est



3 . Coté Ouest



SAINT MANVIEU BOCAGE	
<p>ETUDE PAYSAGERE AROUND DU PLAN D'EAU DE LA DATHEE</p>	
<p>LE SITE Localisation des photos</p>	
<p>Jean LANDRY Urbaniste S.F.U. 8, Rue Doyen Morière 14000 CAEN Tel : 31 93 18 96</p>	
Echelle: 1/5000e	



4 . Le Marais en amont de la Dathée



5 . La route en amont près de la réserve ornithologique



6 . La Dathée vue de la rive Sud Ouest



7 . Le Golf



8 . Le Parking et l'accès au Golf

Vue de la butte au Sud vers le Nord



9 . Coté Est de la route



10 . La route et le hameau



11 . Plus au Sud

Photo n° 1 C'est sur la butte côté Ouest que se trouve la route remontant vers le Bourg de SAINT MANVIEU BOCAGE (C.D. 218).

Photos 2 et 3 Cette route, au carrefour avec la voie communale n° 3, se retourne vers l'Est, gravit la côte au droit du lieudit "La Cour" et redressant vers l'accès au parc de la Dathée en passant au droit de "La Bouguerie".

Photo 16 Entre ces routes et le plan d'eau se trouvent donc deux hameaux et des terres agricoles limitées par des haies comportant de grands et beaux arbres.

2.2.2. - Côté Ouest :

Le paysage est celui d'une vallée humide (avec les trois cours d'eau cités plus haut).

Photos 4 et 5 On y trouve également de beaux arbres entre les parcelles, mais également en bordure de route.

2.2.3. - Côté Sud :

2.2.3.1.- Partie Ouest :

C'est à cet emplacement que la Ville de VIRE a aménagé un golf.

Le Club House et les locaux de rangement ont été aménagés dans les bâtiments de la ferme dite de "La Basse Haie".

Le paysage est évidemment celui d'un "green" de golf gazonné avec quelques arbres sauvegardés d'anciennes haies.

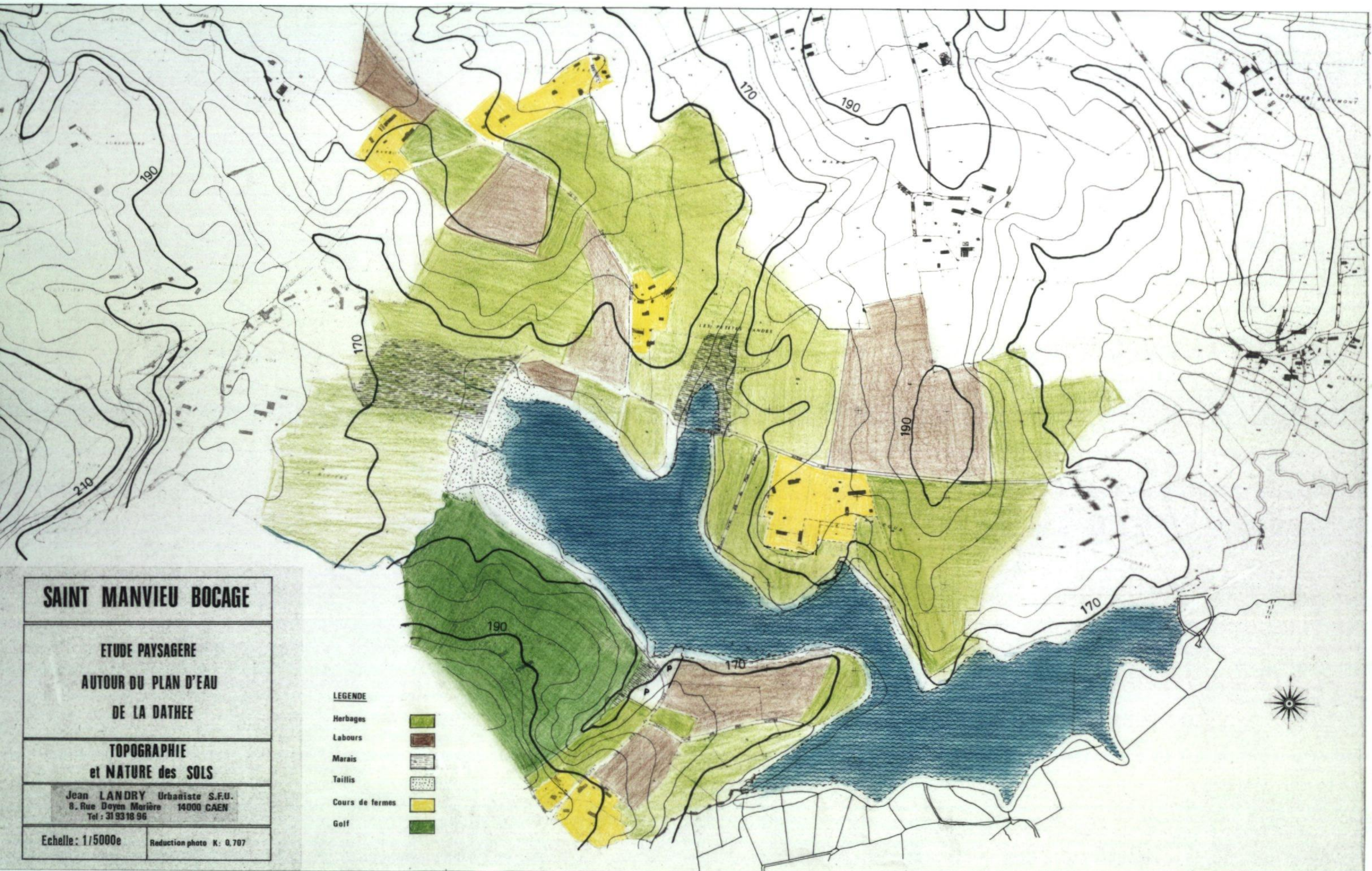
Il convient ici de faire observer que le corps racinaire a été trop dégagé. Il serait souhaitable que des buttes de terre viennent à nouveau recouvrir les grandes racines jusqu'au niveau préalable du tronc, c'est à dire au niveau de la "levée" de terre qui devait exister avec les haies.

Photos 10 et 11 Au Sud Est du golf se trouve le hameau de "La Haie" comportant des maisons de chaque côté, et ce, à environ 350 mètres de la rive Sud du plan d'eau.

Photo 9 Entre ce hameau et le chemin des Livries conduisant à la base nautique, on trouve un terrain en nature de labour limité, au Nord, en bordure de ce chemin, par une haie de grands arbres.

2.2.3.2. Partie Est

Toute la partie Est du plan d'eau et des terres environnantes (c'est à dire entre la pointe de la base nautique et le barrage) n'est pas comprise dans la présente étude paysagère.



SAINT MANVIEU BOCAGE

**ETUDE PAYSAGERE
AUTOUR DU PLAN D'EAU
DE LA DATHEE**

**TOPOGRAPHIE
et NATURE des SOLS**

Jean LANDRY Urbaniste S.F.U.
8, Rue Doyen Morière 14000 CAEN
Tel : 31 93 18 96

Echelle: 1/5000e Reduction photo K: 0,707

LEGENDE

- Herbages 
- Labours 
- Marais 
- Taillis 
- Cours de fermes 
- Golf 



12 . Vue de la butte au Sud vers le Golf



13 . Vue sur la Dathée depuis le parking



14 . La pointe du lac au Nord du C D 218



15 . Vue sur la pointe du Lac et vers les Petites Landes

2.2.4. - Côté Est :

Concerne la partie du plan d'eau non comprise dans l'étude.

2.3.- LE PAYSAGE EN PERCEPTION PLUS LOINTAINE

2.3.1. Au Sud Ouest du Golf :

Il s'agit d'un bois récemment planté et classé en zone à protéger au P.O.S. de la Commune voisine de SAINT GERMAIN de TALLEVENDE.

2.3.2.- Au Sud Est du Golf

Photo 1

C'est le lieudit la Butte au Cerf, dont les terrains font, en partie, l'objet d'une étude d'aménagement.

2.3.3.- A l'Ouest :

Ce sont les hameaux de " La Rivière", "La Noé", "Les Moulins", caractéristiques de Vallée.

Peu perceptibles du lointain, ils ne semblent pas pouvoir convenir à des constructions nouvelles, en raison des problèmes d'assainissement qu'ils poseraient.

Par contre, la Ville de VIRE envisage l'acquisition de certaines parcelles y compris sur la Commune voisine de CHAMP du BOUT pour agrandissement de son golf.

2.3.4. - Au Nord vers le bourg de SAINT MANVIEU BOCAGE

Entre le plan d'eau de la Dathée, en remontant vers le Bourg, le paysage se déroule de la façon suivante :

Photos 1 et 3

2.3.4.1 - Coté Ouest : Des terres de labour, plantées en limites et au centre, de très beaux arbres.

Ce sont des espaces très dégagés et très visibles et ce, jusqu'au carrefour avec le C D 180.

Photo 2

2.3.4.2. - Coté Est A 100 mètres du carrefour bas, se trouvent les premiers bâtiments du hameau des "Petites Landes".

Photo 2

A la suite, les terrains ne sont pas visibles depuis le carrefour. Ils ne le sont pas non plus depuis le Chemin départemental, à partir de la pointe du plan d'eau.

Photo 15

Par contre, ils sont évidemment perceptibles, de la route en venant du Bourg.

2.3.4.3. - Au carrefour des C.D. 218 et 180

se trouvent les hameaux de "La Pichardière" "Le Barbot".

Si du côté du lieudit "Le Barbot" la ferme et les espaces environnant sont dégagés et très perceptibles, par contre, côté Est, en face, c'est à dire au Nord de "La Pichardière" ils sont plus dissimulés et perceptibles seulement en venant du Bourg.

Photos 19 et 20

3.- LES ESPACES PARTICULIEREMENT SENSIBLES SUR LE PLAN PAYSAGER

3.1. - PAR LA PERCEPTION DU SITE :

L'examen des photos du site et les commentaires d'accompagnement permettent déjà de déterminer une première catégorie d'espaces particulièrement sensibles, à savoir :

1er élément

Tout le pourtour immédiat du plan d'eau
et ce, sur une largeur minimale de 200 mètres.

3.2. - PAR LA NATURE DES SOLS

Le plan ci-après "Topographie et Nature des Sols" classe les terres en cinq catégories.

Les Herbages
Les Labours
Les Marais
Le Golf
Les Cours de fermes

Ce document permet de retenir deux autres catégories d'espaces sensibles :

2ème élément

Les Marais

3ème élément

Le Golf et les terrains destinés à son extension.



16 . Vue sur "La Cour" depuis le chemin du plan d'eau



17 . La Pichardière : terrains au Nord



19 . Vue vers le Barbot



18 . Vue vers la Basinière



20 . La Pichardière

3.3. - PAR LA QUALITE ET LA LOCALISATION DES PLANTATIONS

L'examen simultané de la Topographie, des espaces ouverts, et le plan ci-après :

" Grands arbres et haies "

permet de dégager une quatrième catégorie d'espaces sensibles, à savoir :

4ème élément

Tous les espaces perceptibles de la Dathée et de son environnement proche et plus lointain, c'est à dire, les terrains autres que ceux dissimulés par la topographie, les haies ou les habitations existantes.

3.4. - PAR LA PRESENCE DE LA RESERVE ORNITHOLOGIQUE

5ème élément

Cette réserve se situe à l'extrémité Ouest du plan d'eau

Une zone de protection de 500 mètres paraît nécessaire.

A l'intérieur de cette zone ne se trouvent actuellement que des fermes et le golf.

Aucune implantation touristique susceptible d'apporter des troubles sur cette réserve ne devrait y être prévue.

4. - LIEUX PRIVILEGIÉS D'IMPLANTATION DE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Compte tenu des 5 éléments ci-dessus, nous proposons trois emplacements.

4.1. - ZONE d'ACCUEIL POUR LE GOLF ET LA BASE NAUTIQUE

Il est évident que la zone destinée à recevoir des logements pour les personnes concernées par ces deux activités doit se trouver le plus près possible :

- ° du Club House d'une part
- ° de la base nautique d'autre part.

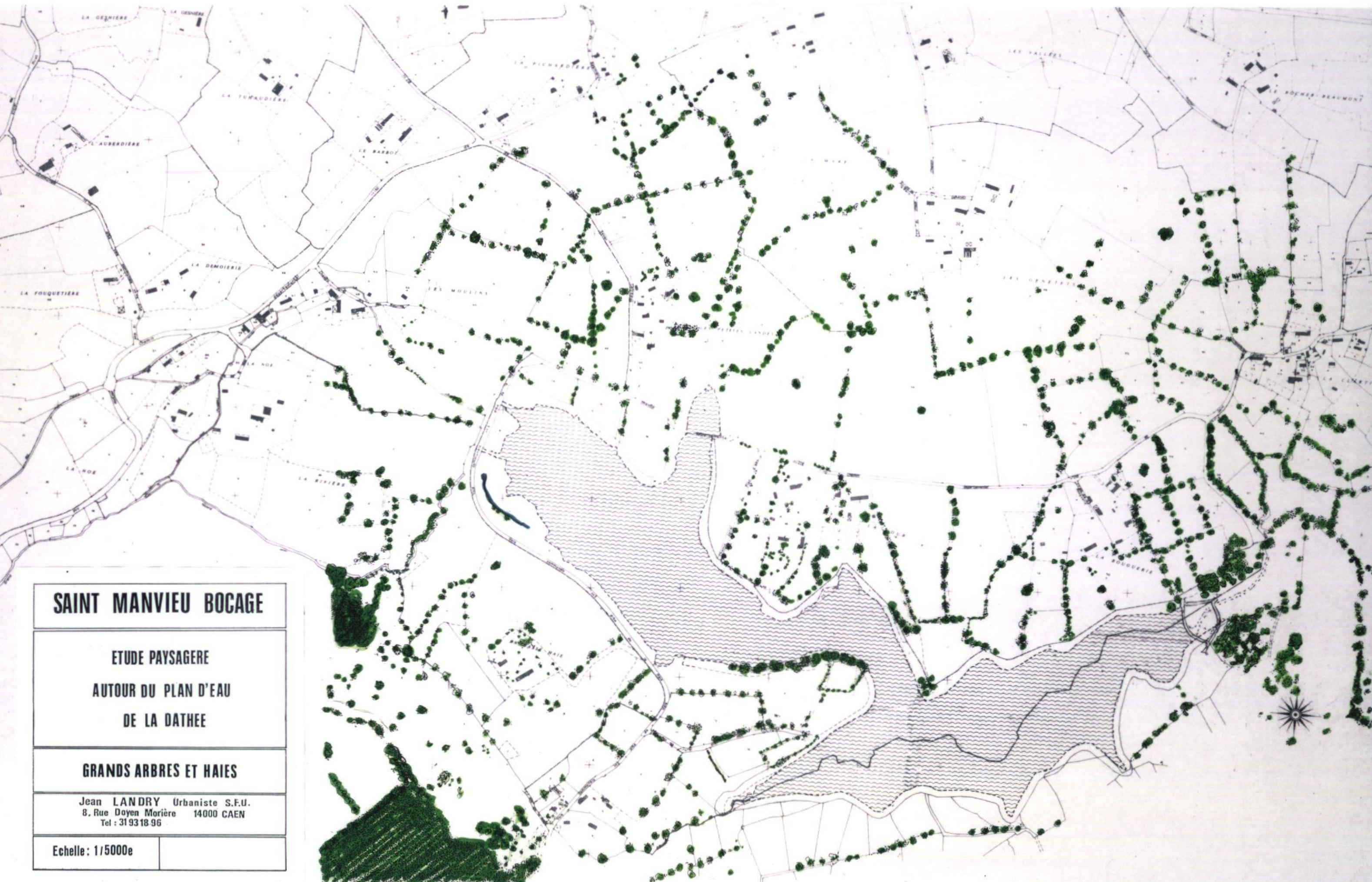
Un seul terrain semble convenir par

- sa situation
- sa nature
- sa desserte
- son environnement le dissimulant sur trois côtés.

C'est celui décrit en 2.2.3.1. dernier paragraphe

Photo 9

Ce terrain n'est perceptible que du golf et de la route qui le dessert.



SAINT MANVIEU BOCAGE

**ETUDE PAYSAGERE
AUTOUR DU PLAN D'EAU
DE LA DATHEE**

GRANDS ARBRES ET HAIES

Jean LANDRY Urbaniste S.F.U.
8, Rue Doyen Morière 14000 CAEN
Tel : 31 93 18 96

Echelle : 1/5000e

4.2. - ZONES d'ACCUEIL POUR D'AUTRES RESIDENCES et POUR UN CAMPING CARAVANING

° Deux terrains semblent convenir, mais cette fois au Nord du plan d'eau, en direction du bourg de SAINT MANVIEU BOCAGE.

4.2.1. - Celui situé au Nord des Petites Landes jusqu'à la Haie

Photo

- Un ensemble de pavillons avec un accompagnement végétal important conviendrait en bordure de route sur une profondeur de 100 mètres environ.
- Le camping caravaning serait mieux dissimulé en arrière de ces terrains et s'accédant par une grande voie largement plantée.

Photo 15

A cet emplacement, son accès serait très visible de la route, mais les tentes et caravanes seraient mieux dissimulées.

4.2.2. - Celui situé au Nord du lieudit "La Pichardière"

Photo 20

Terrain relativement dissimulé et seulement perceptible de la route.

Pour construction de pavillons.

4.3. - AUTRES SITES :

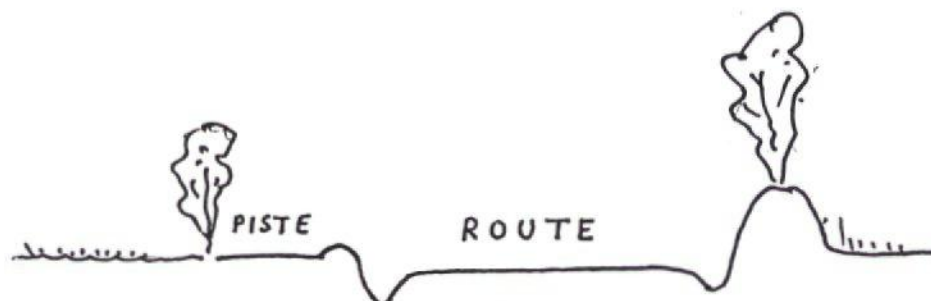
Si d'autres implantations de logements devenaient nécessaires, elles pourraient se faire à l'intérieur des sièges d'exploitations agricoles par transformation des bâtiments et éventuellement agrandissement ou constructions nouvelles.

4.4. - MESURES d'ACCOMPAGNEMENT

Création d'une piste pour piétons et cyclistes

Depuis le centre du bourg, c'est à dire de l'Eglise jusqu'au Carrefour de la Dathée une piste devra être aménagée en bordure du C D 138 et plantée de haies d'essences locales pour la

sauvegarde du
paysage bocager



De plus, il serait souhaitable que le cheminement entre la DATHEE et le Bourg de SAINT MANVIEU BOCAGE soit ponctué par des surlargeurs de la route permettant l'arrêt momentané des véhicules, éventuellement de mini bus.

Ces surlargeurs plantées de beaux arbres et dotées de bancs et si possible d'éclairage public (au moins pendant la belle saison) constitueront des repères de qualité dans le paysage.

4.5. - CONCLUSION CONCERNANT les ZONES d'ACCUEIL

La présente étude a été soumise à l'examen de la Commission municipale du P.O.S. de SAINT MANVIEU BOCAGE, présidée par le Maire de la Commune.

Elle a émis un avis favorable sur la localisation des deux premiers sites.

Mais le troisième site, isolé à la fois du centre du Bourg et de la DATHEE, au Nord de " La Pichardière" n'a pas été retenu et restera au P.O.S. en zone NC.

4.6. - APPLICATION CONCRETE DANS LE P.O.S.

4.6.1. Une zone d'aménagement différé a été créée par le District de VIRE autour du plan d'eau de la DATHEE. Son périmètre est maintenu bien que les communes concernées soient ou vont être dotées d'un plan d'occupation des sols. Mais, ce périmètre ne peut pas être étendu.

Afin de permettre une éventuelle extension des aménagements touristiques vers l'Ouest, une zone NAT peut être prévue sur le territoire de SAINT MANVIEU BOCAGE.

Elle fera l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

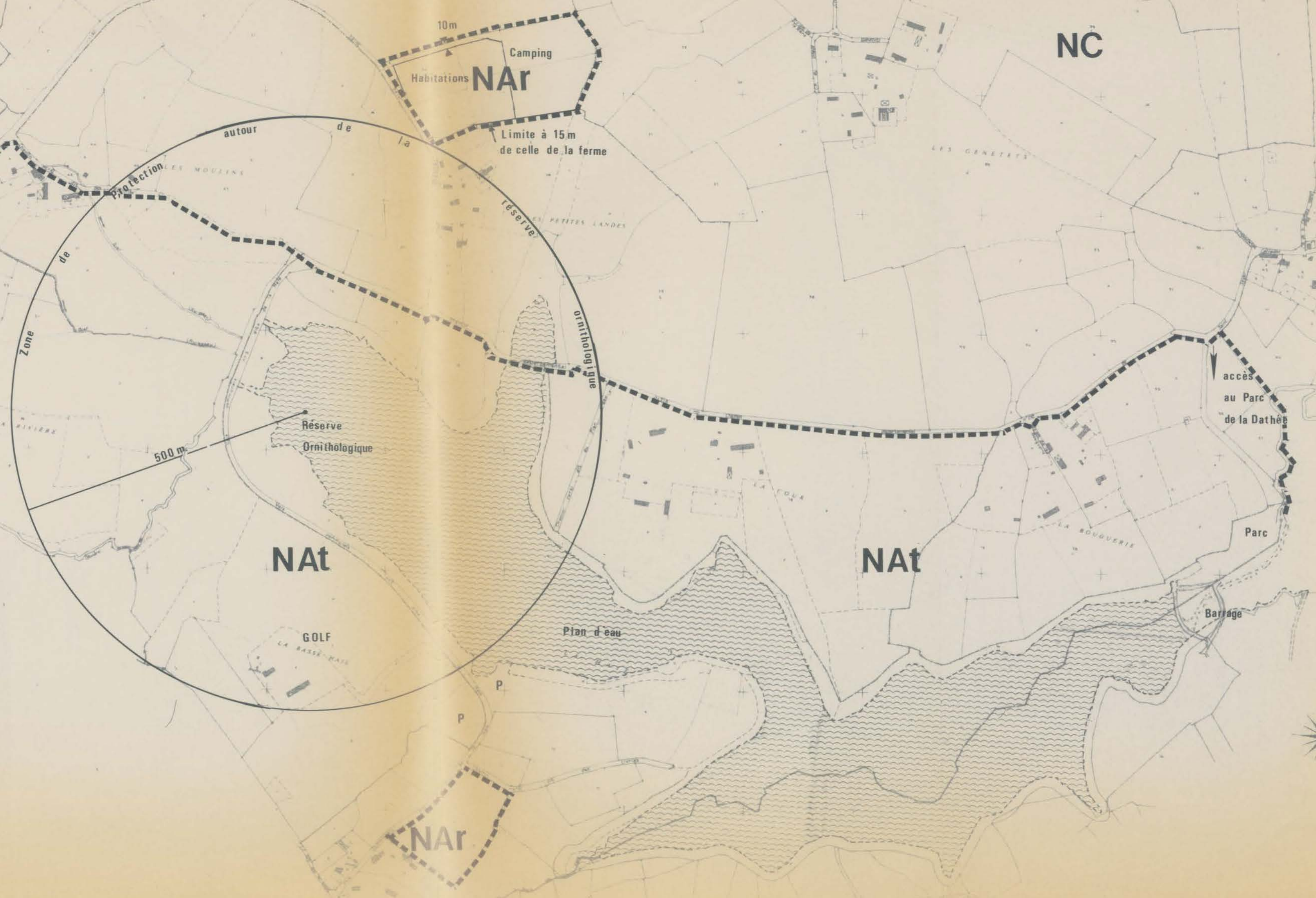
Elle est réservée pour des équipements futurs de sports, de loisirs et de tourisme.

Après délibération du Conseil Municipal de SAINT MANVIEU BOCAGE une modification du P.O.S. pour cette zone sera soumise à enquête publique en vue de l'ouverture de cette zone à son aménagement.

4.6.2. Les deux zones décrites en 4.1. et 4.2.1. peuvent être classées en 1NAr destinées à des constructions et à un camping caravanning.

Leur urbanisation pourra être anticipée sous réserve qu'un plan d'ensemble d'aménagement de chaque zone soit préalablement soumis à l'approbation du Conseil municipal de SAINT MANVIEU BOCAGE.

Il est rappelé que le droit de préemption urbain D.P.U. est applicable au bénéfice du District de VIRE.



SAINT MANVIEU BOCAGE

ETUDE PAYSAGERE
 AUTOUR DU PLAN D'EAU
 DE LA DATHEE

L'OCCUPATION du SOL
 et les POSSIBILITES d'ACCUEIL

Jean LANDRY Urbaniste S.F.U.
 9, Rue Doyen Mazière 14000 CAEN
 Tel : 31 93 18 06

Echelle : 1/5000e

5. - RECOMMANDATIONS
SUR LE TYPE DE CONSTRUCTIONS
POUVANT ETRE AUTORISEES

L'article 1 NA 11 du règlement du plan d'occupation des sols de SAINT MANVIEU BOCAGE, définit les conditions à respecter concernant "l'aspect extérieur des constructions".

De plus, l'annexe n° 1 du dossier de P.O.S. donne des recommandations particulières dont il convient de tenir compte dans l'étude des dossiers de permis de construire.

Un nuancier concernant les toitures, les maçonneries et les menuiseries est annexé à ce document.

Toute architecture étrangère à la Région sera proscrite.

Une étude toute particulière d'insertion dans le site devra être faite dans le cadre des "études préalables d'aménagement" obligatoires en zones NAT et 1 NAr.

Il convient par ailleurs de rappeler que la délimitation des zones, lors de l'étude du P.O.S. a été faite, non seulement à partir de l'analyse complète de la Commune et de ses besoins d'extension, mais également en fonction des éléments fournis par une "étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel".

Cette étude devra être complétée pour les deux secteurs 1 NAr, afin de déterminer les conditions d'évacuation des eaux usées.

CAEN, le 15 Février 1988