



Département de la Manche

Commune de
**Saint-Patrice-
de-Claid**

Carte communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 17 juin 2011

Maitre d'ouvrage

**Commune de
Saint-Patrice-de-Claid**

Le bourg,
50190 Saint-Patrice-de-Claid

tel : 02 33 07 02 10

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation Centre**

Les Unelles, BP 706,
50207 Coutances cedex

tel : 02 33 88 54 10

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du ...16 NOV 2011...

Le directeur départemental des territoires et de la mer


Dominique MANDOUZE

DE COUTANCES

26 SEP. 2011

SOUS-PREFECTURE

JK

Sommaire

1. Etat initial

Etymologie
Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Caractéristiques du bâti
La vie communale

2. Contraintes et servitudes

Réglementations supérieures
Servitudes d'utilité publique
Risques
Contraintes
Patrimoine
Contraintes agricoles
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Rappel
Objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 10 ans
Principes d'aménagement
Sécurité incendie
Mise en œuvre

Saint-Patrice-de-Clais / carte communale / rapport de présentation

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles 110 et 121-I du code de l'urbanisme
Récapitulation des surfaces constructibles
Préservation de l'environnement
Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire
Zone constructible C
Zone constructible A
Zone naturelle N

7. Recommandations architecturales

Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

1. État initial

Etymologie¹



Le sens du nom *Cluids* est « l'enclos » issu d'un terme gaulois, *clēta*, désignant des barrières à claire-voie, des treillages en osier servant de clôture : des claies.

Caractéristiques physiques

Relief

Avec 558 ha de superficie, la commune est exiguë. Seulement 21 mètres séparent le point le plus haut (carrefour de lande) et le point le plus bas (vallée de Cluids).

La majeure partie du territoire est située sur un plateau cerné de vallées larges qui annoncent les marais de Carentan à l'est, et de l'Ay à l'ouest. La commune se trouve donc sur la ligne de partage des eaux entre les côtes est et ouest du Cotentin.

Le centre de la commune s'organise sur un plateau, dont les contours sont lisibles vers le sud (Cluids, le Val), mais flous vers le nord.

¹ Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.

Les constructions situées aux abords du marais sont fortifiées : le château de Cluids et le manoir près de l'église.

La RD 24 qui marque la limite avec Gonfreville suit le tracé rectiligne d'une voie antique, conservée jusqu'à nos jours. Elle structure le village principal (le Chemin Perrey). Mais ce dernier a l'inconvénient d'être à cheval sur deux communes (Gonfreville et Saint-Patrice) et deux cantons (Périers et Lessay).

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau en cas de pluie torrentielle : il faut y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont la rivière de Cluids à l'ouest, et la Sèves, à l'est.

Les marais qui accompagnent la rivière de Cluids sont inondables.

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage :

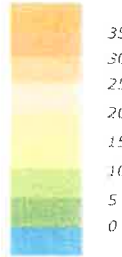
Saint-Patrice est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.

Saint-Patrice-de-Clads

Carte communale

Relief

Altitudes en mètres



Point le plus haut



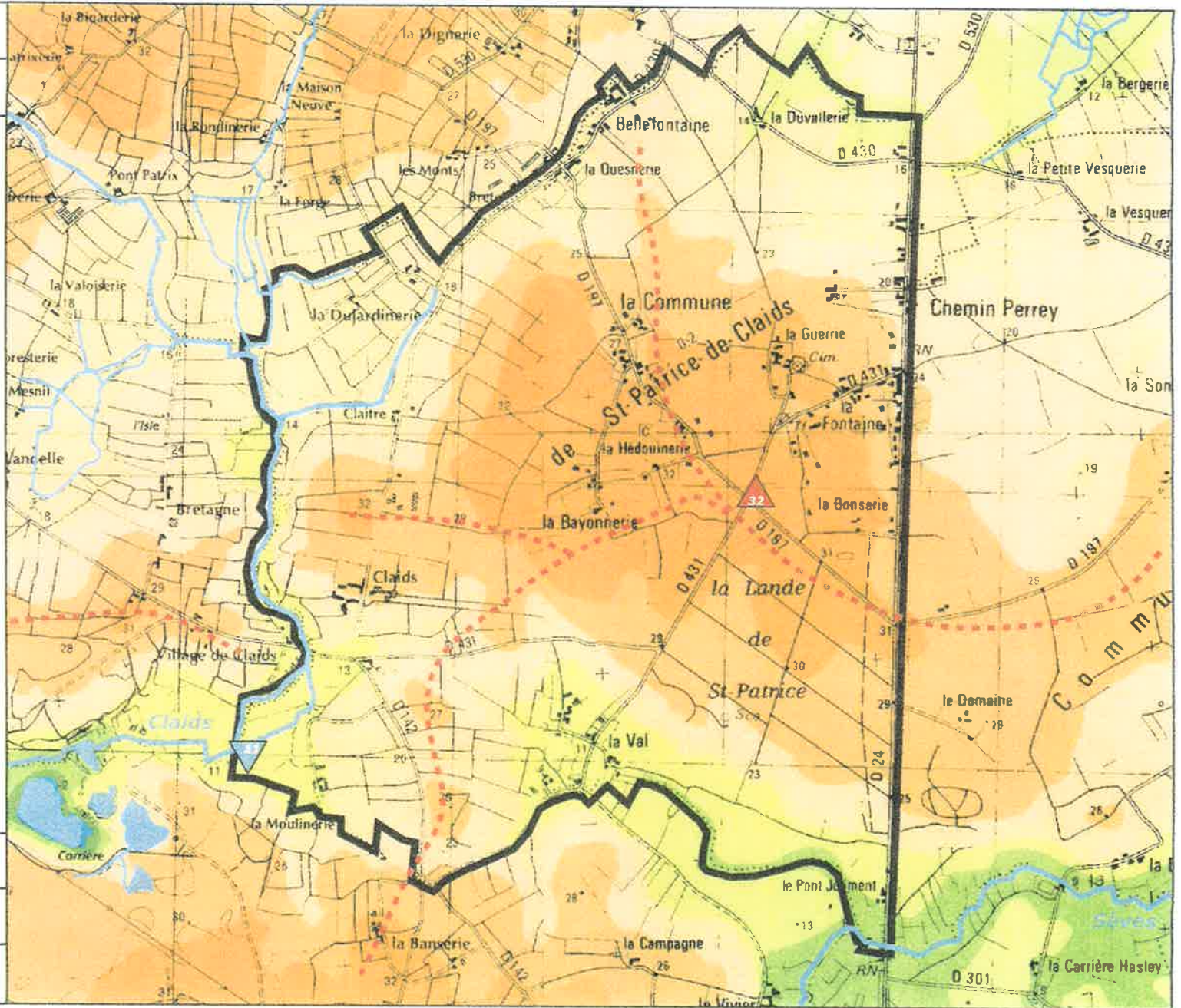
Ligne de points hauts



Point le plus bas



Cours d'eau



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



Echelle : 1/20 000

1 km

0

Saint-Patrice-de-Claids

Carte communale

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Point de vue remarquable
-  Point tort
-  Point table
-  Mare, source, etc.

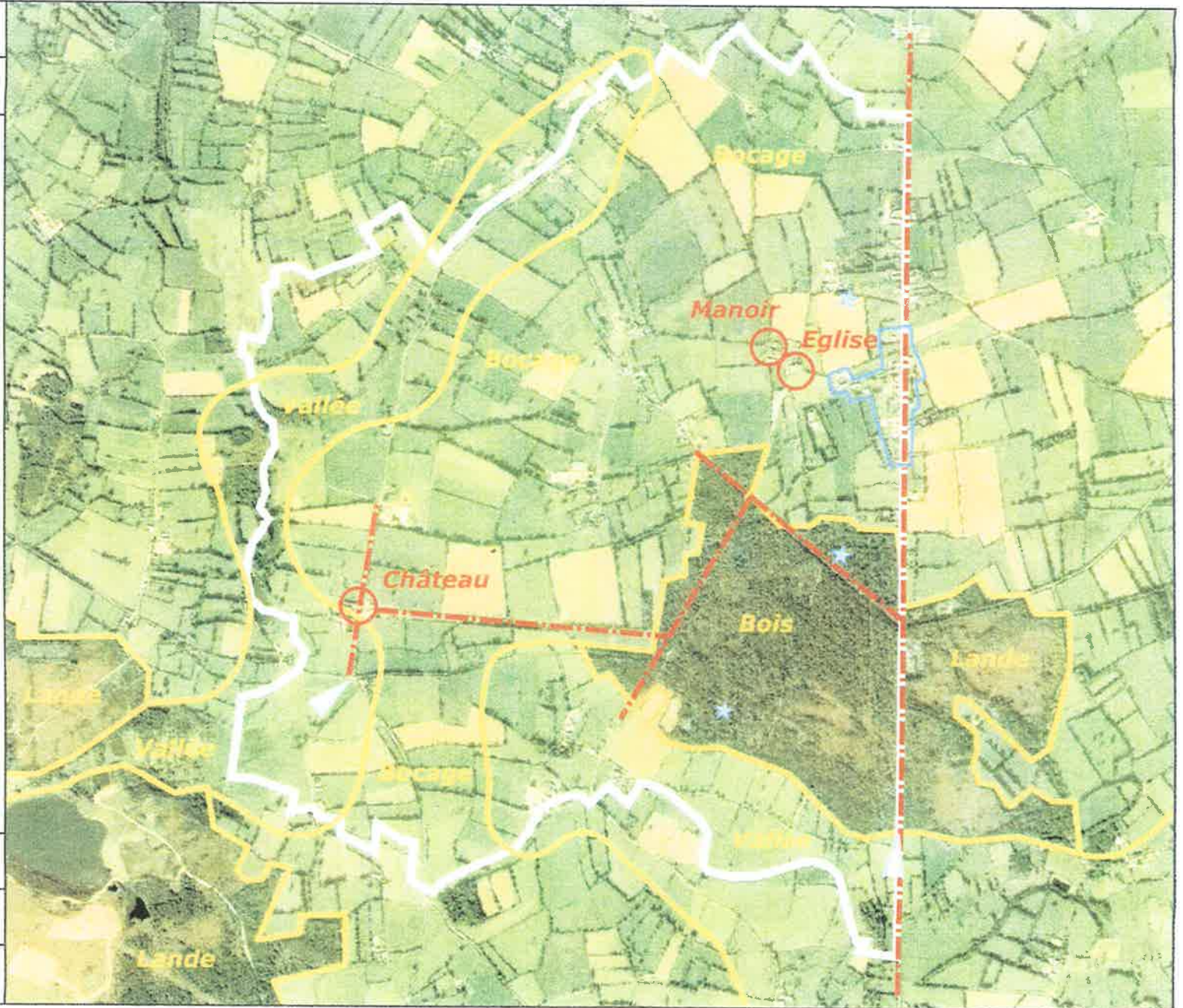
Source : ORTHO50-2007, Département de la Manche,
Copie et reproduction interdite

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010



0 Echelle : 1/20 000 1 km



Handwritten signature



Le marais

Le marais de la rivière de Cluids forme un paysage ouvert, humide et ponctué de plantations. Il s'agit d'un paysage vulnérable.



La Lande

A l'inverse, la lande est un territoire densément boisé et confidentiel. Il s'agit d'un paysage fermé. Ce bois abrite une faune sauvage intéressante.

Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église attire les regards. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. Pourtant l'église ne marque pas la centralité de la commune. L'enclos paroissial est isolé. L'accès par le manoir est condamné.



Le petit patrimoine religieux est peu dense sur la commune. Calvaires et oratoires forment des éléments intéressants dans le paysage, et sont très bien mis en valeur.









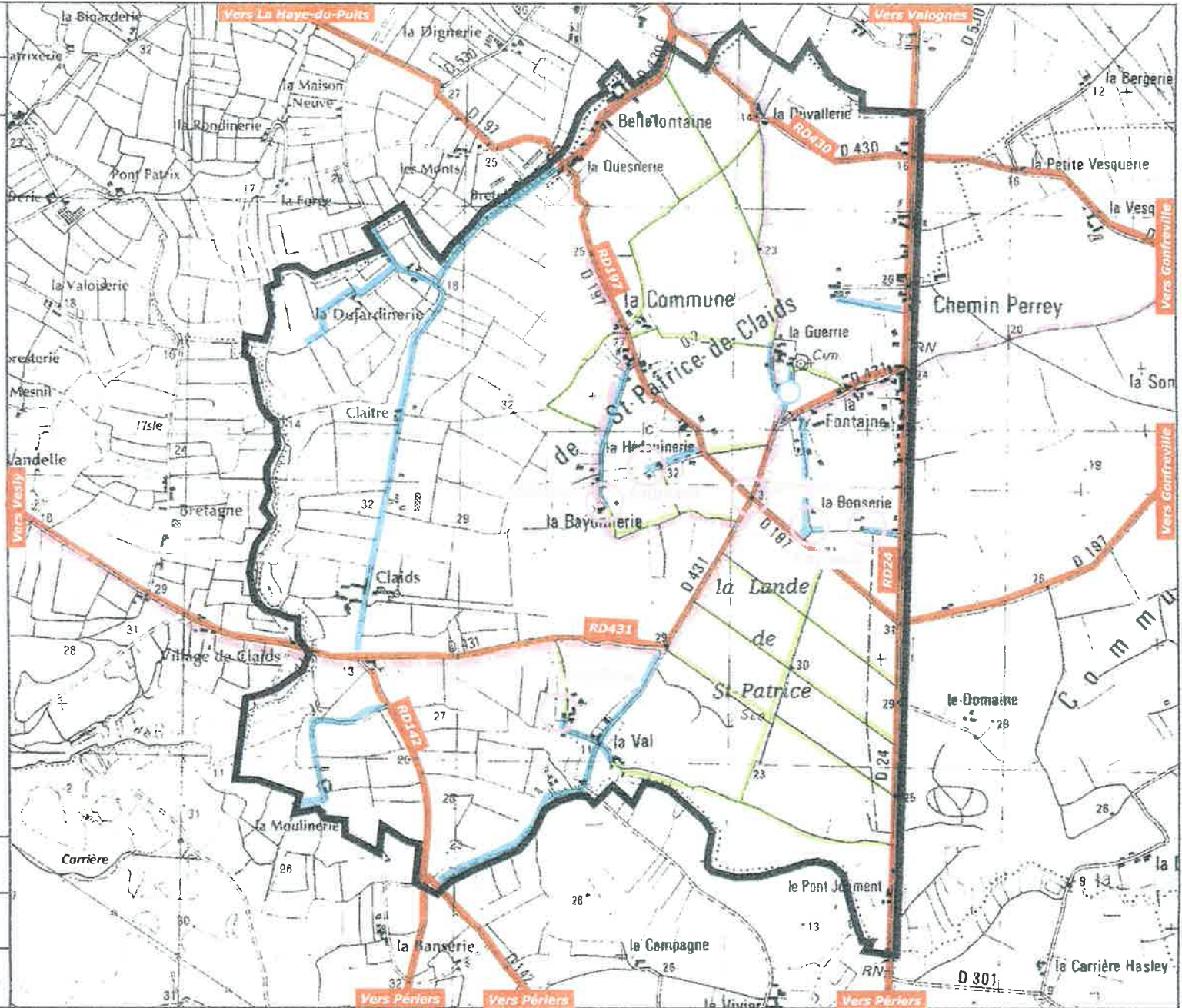
Le manoir de la Guerrie (XVI^e siècle) présente une tour circulaire, une tour carrée et un beau porche.

Saint-Patrice-de-Clads

Carte communale

Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, chemin piéton
-  Incohérence, impasse...
-  Itinéraire inscrit au PDIPR
-  Espace public majeur



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010










Echelle : 1/20 000 1 km

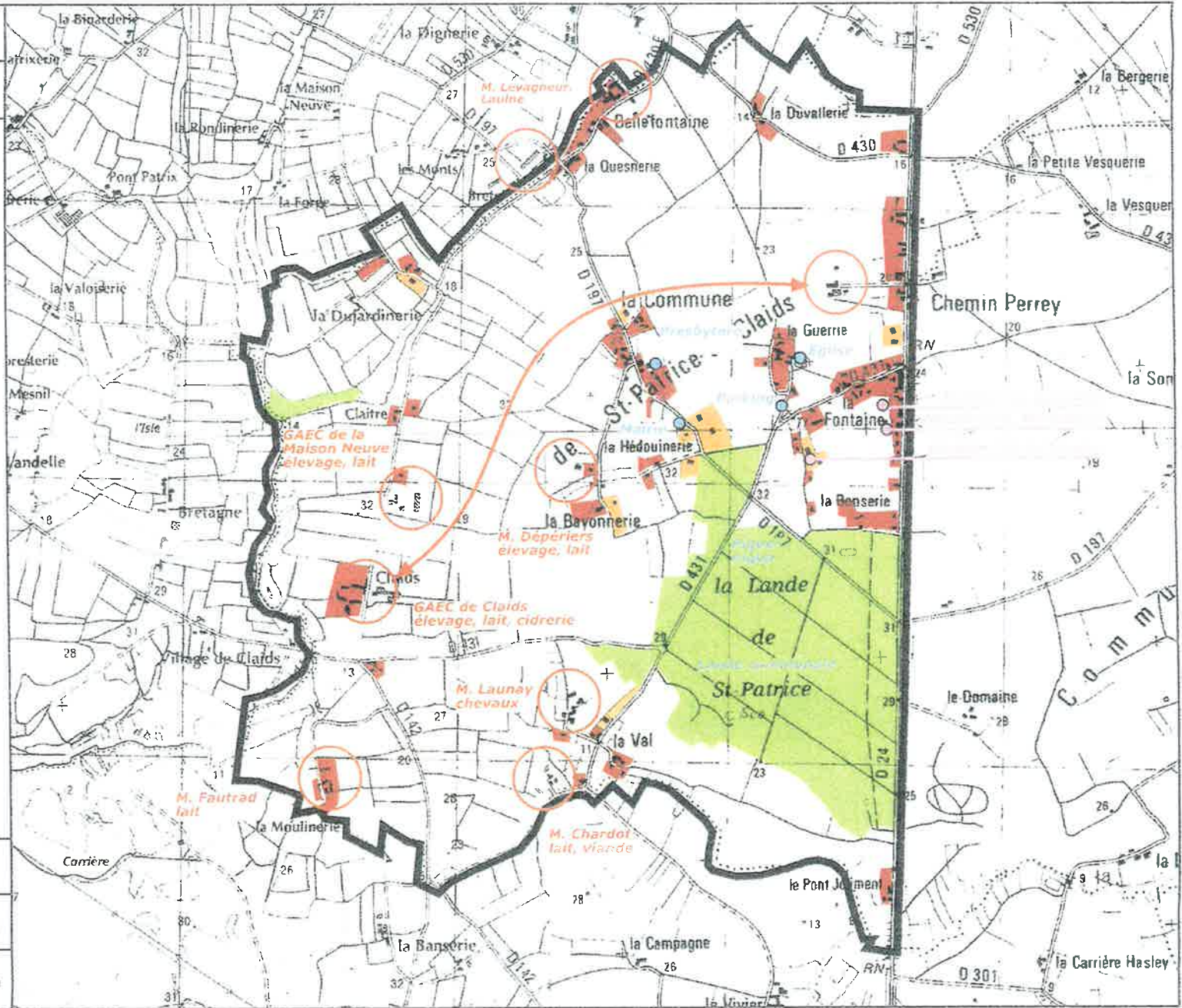
700

Saint-Patrice-de-Claims

Carte communale

Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Boisements
-  Agriculture
-  Equipement public
-  Activité
-  Siège d'exploitation avec élevage



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



Echelle : 1/20 000

1 km



Handwritten signature

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries



La commune est traversée par la RD 24 (Périers - Picauville) qui est peu fréquentée (1 700 voitures par jour) mais où la circulation est rapide, en raison de son tracé rectiligne.

La plupart des maisons du Chemin Perrey prennent accès sur cet axe, avec une mauvaise visibilité.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau est bien conservé. Certains chemins sont répertoriés dans les guides de randonnée. Mais un certain nombre de chemins se terminent en impasse.

Le carrefour de la Lande est dangereux.

Espaces publics



Un parking tient lieu d'unique place publique près de la salle des fêtes. Il n'y a pas d'autre espace collectif de ce type dans la commune.

Les routes communales sont en mauvais état. Mais elles seront refaites prochainement.

Mode d'occupation des sols



La commune se caractérise par la concentration des constructions autour de quatre entités : le Chemin Perrey, un village-rue au bâti implanté à la perpendiculaire de la RD 24, une extension de ce village se trouve sur la RD 431 qui se dirige vers la lande. L'église est isolée avec le manoir.

La Hédouinerie et la Commune égrainent des constructions le long de la RD 197. Le Val est un hameau modeste.

Le bâti est lâche et aucune zone bâtie ne correspondait aux critères de « *partie actuellement urbanisée (PAU)* » pouvant devenir le support d'un développement urbain, tel qu'il est défini dans la Manche (au moins cinq foyers dans un cercle de 100 mètres de rayon).

Dans ces conditions, la commune a été amenée à lever l'article L111.1.2 à plusieurs reprises, ce qui a permis d'étoffer la Dujardinerie, la Commune et la Hédouinerie, sans que cela ne parviennent à créer de vraies parties actuellement urbanisées.

Les 7 constructions les plus récentes ont consommé 36 766 m², soit la densité extrêmement faible de 1,9 logement à l'hectare.

(Le Scot du Pays de Coutances recommande une densité de 8 logements à hectare pour les communes de campagne).

Pour ne pas modifier la structure de la commune, il vaut veiller à préserver des séquences de campagne entre chaque hameau, et à ne pas étirer indéfiniment le village le long de la route principale.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

Plusieurs typologies de maisons traditionnelles se côtoient :



La maison typique de Saint-Patrice est une construction en mâsse, longiligne. Au fil du temps les constructions se sont étendues un prolongeant le plan initial. Ce principe doit être conservé aujourd'hui encore.



La couleur de la mâsse est ocre-jaune, les murs sont souvent panachés (pierre en partie basse, et réparations ou rehaussement très visibles par l'emploi de matériaux destinés à être enduits.

Les cas où la mâsse est recouverte d'un enduit sont nombreux, ce qui nuit à la bonne tenue de ce matériau qui a besoin d'être au contact de l'air.

De nombreuses habitations sont couvertes avec les tôles qui vinrent brutalement remplacer le chaume à la fin de la deuxième guerre mondiale.



Le patrimoine disponible est important et mériterait d'être davantage mobilisé pour la création de logements.



Les restaurations peuvent comporter des éléments modernes, l'important est de respecter les colories et les volumétries traditionnelles.

Il faut noter que les maisons anciennes ne comportent pas de lucarne (sauf éventuellement des accès au grenier).



Il est préférable de conserver une harmonie dans le choix des coloris d'enduit (gris ou ocre-jaune), pour les huisseries (blanc) et les toitures (ardoise ou tuile rouge).



La commune compte également plusieurs fermes construites en pierre. Celle-ci est d'une couleur plus sombre que la masse. Les entourages des fenêtres sont ouvragés. Les pentes des toitures ont 45° et dans ce cas sont couvertes en ardoise.

Les façades avant (vers le sud) sont régulières alors que les façades arrières (vers le nord) reçoivent des percements disposés de manière aléatoire.



Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes sont souvent très différentes du bâti traditionnel et contribuent à banaliser le paysage.



Les enduits sont très clairs, les volumes nettement plus bas et compliqués. Les clôtures, souvent de piètre qualité ont un impact fort sur l'aspect de l'espace public. Une importance considérable est donnée à la porte du garage dans la composition de la façade. Il est préférable que les enduits aient une couleur un peu plus foncée, pour mieux s'intégrer dans l'environnement.



Les garages en sous-sol génèrent des mouvements de sols et des rampes inesthétiques qui sont souvent sources de problème (ruissellement, remontées de nappes, accès inconfortable). Il est préférable d'aménager les garages de plain pied.

La vie communale

Les équipements publics

- Eglise et cimetière
- Mairie.
- Salle des fêtes (40 places + cuisine)
- Un Point-lecture va ouvrir dans la mairie (600 livres) avec la Bibliothèque Départementale de prêt
- Aire de pique-nique aménagée par la Communauté de communes (+ parcours de découverte dans les bois)

Propriétés communales

- 1 logement au dessus de la mairie, mais vétuste, nécessite beaucoup de travaux, il va donc changer de destination
- 2 logements au presbytère, rénové par la Communauté de communes (bail emphytéotique)
- Lande communale, forêt exploitées par l'ONF, la vente de bois apporte de petits revenus à la commune. La chasse y est réservée aux habitants de la commune.

Scolarité

- Pas d'école dans la commune, les enfants vont où ils veulent, un ramassage scolaire est organisé pour les deux écoles les plus proches (Périers : 4 élèves ou Lessay : 15 élèves).
- Collège à Périers ou Lessay
- Lycée à Coutances (ramassage scolaire à Périers)

Activités

- Maçonnerie, Menuiserie (Loret Frères, 4 à 5 salariés)
- Ravalement de façades (Heuzé)
- Entreprise agricole (Legardinier)

- Marchands ambulants : épicerie, boulangerie, poissonnerie, fruits et légumes
- Pôle d'attraction commercial à Périers
- Association : Chasseurs, Comité des fêtes, Anciens combattants, Anciens

Exploitations agricoles

Inventaire des exploitations agricoles. 4 sièges pérennes :

Nom de l'exploitation	Nom de l'exploitant	Activité	Observations
La Bayonnerie	Cyriaque Dépériers	Elevage, lait	37 ans
GAEC de la Maison Neuve	M. Samson	Élevage lait	30 ans
GAEC de Claims	MM. Auguste, Legardinier, Dauget	Elevage, lait, cidrerie	Vergers + achats de pommes, 30 ans
La Moulinerie	Patrice Fautrad	Lait	Pas aux normes, 50 ans (sans repreneur)
Le Val	M. Chardot	Lait, viande 120 ugb	?
Le Val	M. Launay	Chevaux	Double actif, pas de terre

La commune a été remembrée en 1996

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche :

Réglementations supérieures

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude de carte communale portera sur les thèmes suivants :

- Assainissement collectif : la commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.
- Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou

d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.

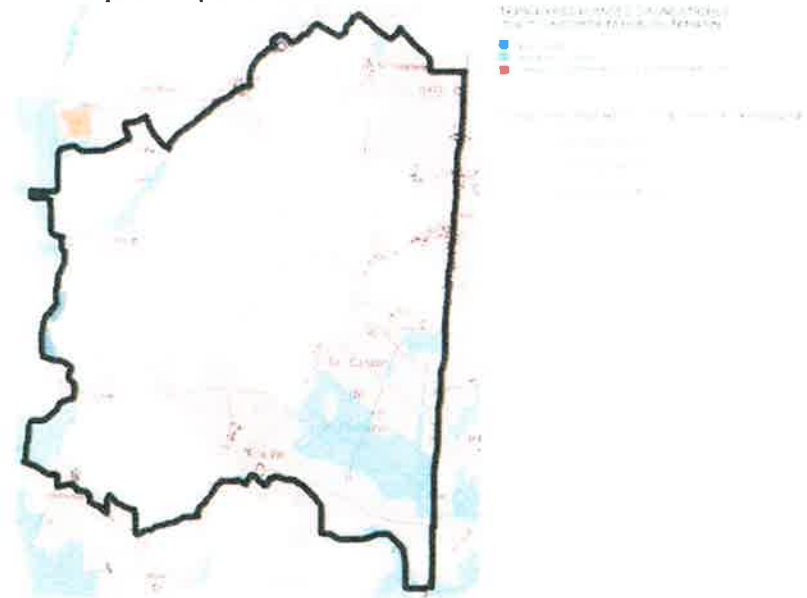


Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Centre Manche Ouest

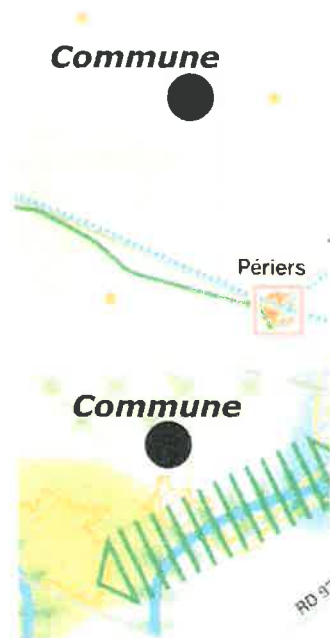
La commune fait partie de l'aire d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays de Coutances. Les objectifs du Scot sont la construction de 5 000 logements dans les 10 prochaines années sur tout le territoire du Pays de Coutances. La densité préconisée est de 8 logements à l'hectare.

La commune de Saint-Patrice de Claiids apparaît dans les documents du Scot comme une commune sans enjeu particulier. Le bourg se situe à la périphérie de la zone de landes (fond vert) qui avoisine Lessay.

extrait du Scot, DOG-urbanisme

Dans le document d'orientations générales « trame verte et bleue », la commune est identifiée comme un territoire bordé de sites sensibles (ZNIEFF et corridor écologique au sud), zone de landes à l'ouest, zone de marais à l'est, et zones de bocage au nord.

extrait du Scot, DOG-trame verte et bleue



Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Les lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.





Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

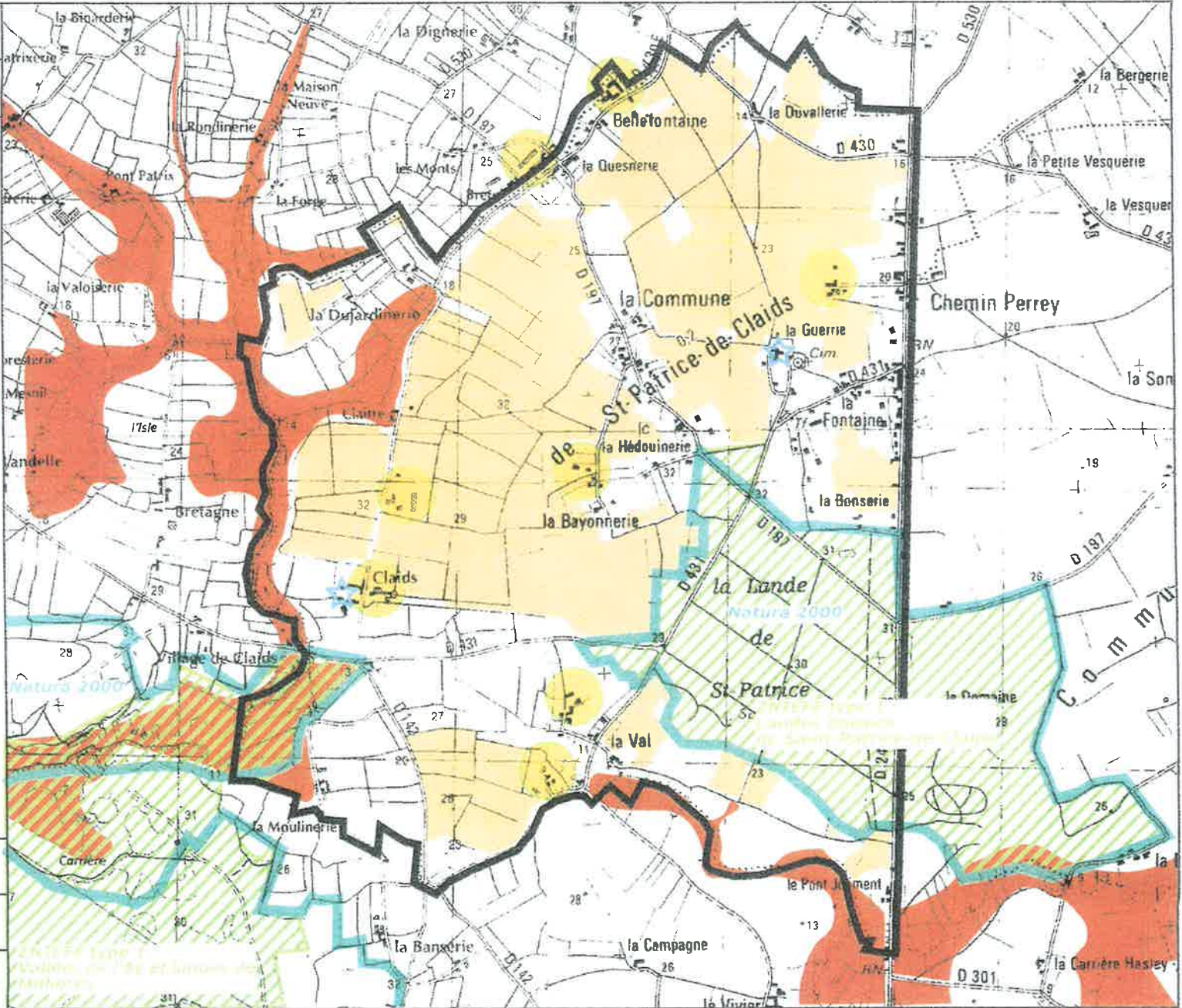
Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

Saint-Patrice-de-Clads

Carte communale

Patrimoine, contraintes, servitudes

-  ZNIEFF de type 1
-  Natura 2000 et ZNIEFF de type 2
-  Bâtiment remarquable
-  Bâtiment d'élevage 100 m de recul
-  Epandage
-  Zone inondable

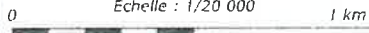


Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010



Echelle : 1/20 000



29

Risques

Zone inondable

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation, les secteurs à risque devront être tenus à l'écart de l'urbanisation.

Remontées de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités en rose sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes.



Patrimoine

Archéologie²

Saint-Patrice-de-Claids n'est pas située dans un secteur archéologique sensible. Mais selon la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 les projets d'urbanisation devront être examinés par les services de la DRAC.

Les fouilles archéologiques sont réglementées par les lois de 1941 et du 17 janvier 2001 (modifiée par la loi du 1^{er} août 2003).

Charte du Parc des Marais

La commune est dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

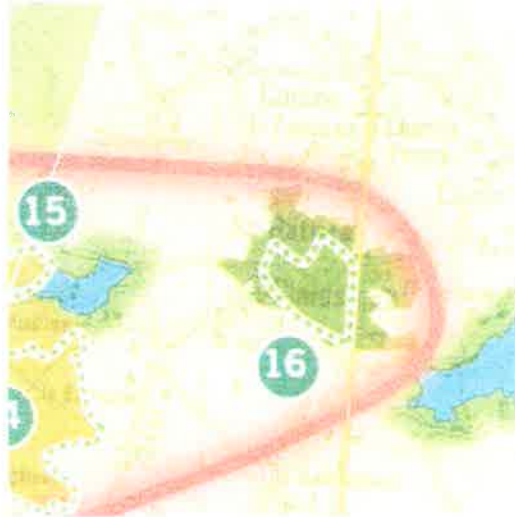
Les orientations de la Charte à prendre en compte sont :

- « Conforter la biodiversité en prenant en compte les différents usages »,
- « Agir sur le paysage de demain »,
- « Promouvoir des projets de développement durable du territoires »,
- « Développer une nouvelle approche de l'habitat »,
- « Développer une stratégie touristique autour des loisirs de nature et de la découverte des patrimoines ».

La commune se trouve dans un espace où se jouent de nombreux enjeux :

² « 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 (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) 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. »

- forts enjeux écologiques et paysagers autour des landes et des Zones d'Intérêt Ecologique Majeur³ ;
- enjeux écologiques et paysagers pour le bocage,
- enjeux spécifiques puisque le secteur de Lessay est identifié comme une zone de développement économique et urbain dans un espace contraint.



Le Parc de Marais souligne l'intérêt patrimonial de deux ensembles bâtis :

- le château de Claidis
- le manoir de la Guerrie

ZNIEFF⁴ de type 2 « Lande de Lessay et Vallée de l'Ay »

La richesse des Landes de Lessay est importante au niveau de la flore comme de la faune. Les tourbières présentent un intérêt national voir européen car tous les types de végétations des sols tourbeux y sont installés. Les landes renferment de nombreuses espèces végétales rares comme la Canche des marais (*Deschampsia setacea*) (photo de gauche). Au niveau de la faune, des espèces rares voire très rares ont été recensées tel l'Agrion à longs cercoïdes (*Coenagrion lindenii*) (photo de droite). Ces landes sont également un lieu importante pour les espèces nicheuses

³ ZIEM : Zone d'Intérêt Ecologique Majeur : zone identifiée par le PNR comme étant un pôle de biodiversité exceptionnelle

⁴ ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.
Saint-Patrice-de-Claidis / carte communale / rapport de présentation

comme l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*).



ZNIEFF de type 1 « Lande boisée de Saint-Patrice-de-Claidis »

Dans le prolongement de la Lande de Lessay, la lande de Saint-Patrice-de-Claidis présente également un intérêt écologique important. Des espèces végétales rares ou très rares y poussent, par exemple la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*) (photo de gauche). Les Landes abritent également des espèces rares et protégées d'amphibiens : le Triton marbré (*Triturus marmoratus*) (photo de droite).

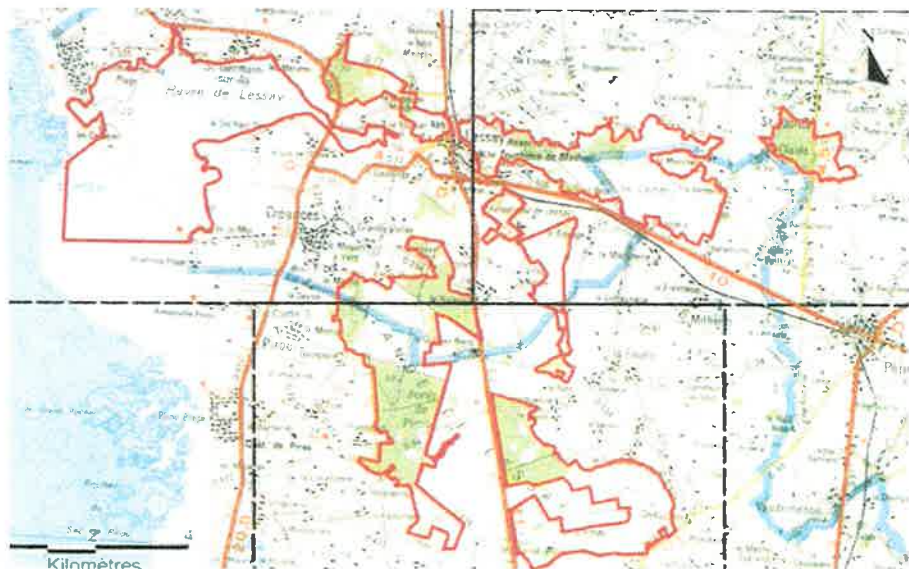


Signature

A ces ZNIEFF d'autres mesures de protection des superposent :

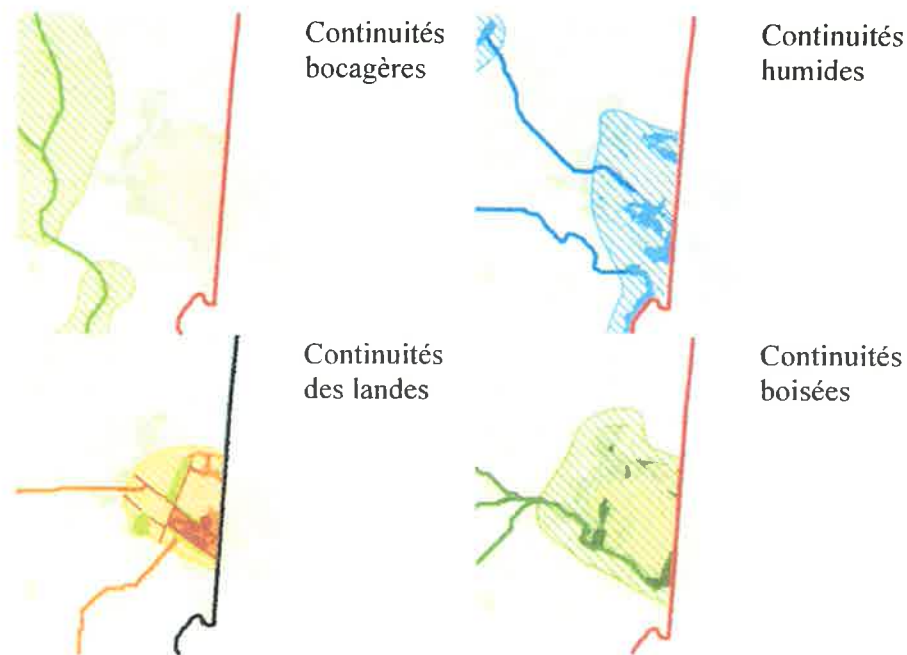
- SIC « Havre de Saint-Germain-sur-Ay Landes de Lessay »
- Natura 2000 : site d'importance communautaire.

Site Natura 2000 du havre de Saint-Germain et des landes de Lessay



La lande de Saint-Patrice est intégrée au site Natura 2000. Il convient de protéger strictement les réservoirs de biodiversité et de maintenir des corridors écologiques entre les différentes entités.

Une étude plus précise des continuités écologiques a été menée par le Parc des Marais sur la communauté de communes de Lessay. Elle présente (par des traits épais sur les cartes ci-après) les continuités à préserver. La carte communale, par la disposition de ses terrains constructibles veillera à n'interrompre aucun de ces continuités écologiques.



Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants :

- Le Clajds
- La Sèves

Ces deux cours d'eau sont répertoriés IA (excellente) dans la carte des objectifs de qualité.

Ils sont classés en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est représentée sur la commune par plusieurs sites d'exploitation, pour la production de lait, de viande et de cidre.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés⁵ : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse est, a priori, interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Terrains d'épandage

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs). Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

⁵ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Saint-Patrice-de-Claids / carte communale / rapport de présentation

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux du Baupinois, à partir d'eaux souterraines traitées à la station de Saint-Jores. L'eau est aux normes en vigueur.

Sécurité incendie

Seulement 3 poteaux incendie sont installés sur la commune de Saint-Patrice-de-Claids. Ces hydrants sont aux normes et protègent les constructions situées le long de la RD24. Le reste du territoire communal n'est pas protégé contre l'incendie.

Assainissement des eaux usées

L'étude d'assainissement a été menée par le bureau d'étude SAFEGE en 2005. Elle est maintenant achevée et approuvée et montre une aptitude des sols à l'assainissement individuel moyenne à médiocres sur les secteurs qui ont été analysés. Le schéma directeur d'assainissement prévoit un assainissement individuel dans l'ensemble du territoire communal.

Un SPANC existe au niveau de la Communauté de communes de Lessay. Le service public est délégué à STGS (Granville) depuis 2006.

Des sondages ont été réalisés par l'ARS afin d'affiner les résultats de la première étude. Cette étude fait apparaître des sols peu apte à l'assainissement individuel. Certaines parcelles peuvent néanmoins être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel spécifique.

Déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par le Communauté de communes de Lessay. La collecte sélective a lieu par apport volontaire. Une déchetterie intercommunale existe à Créances.



Saint-Patrice-de-Clajds

Carte communale

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

-  Classe 1 : bonne aptitude
-  Classe 2 : Aptitude moyenne
-  Classe 3 : aptitude médiocre à mauvaise
-  Classe 4 : aptitude nulle

Réseaux

-  Adduction d'eau potable
-  Poteau incendie

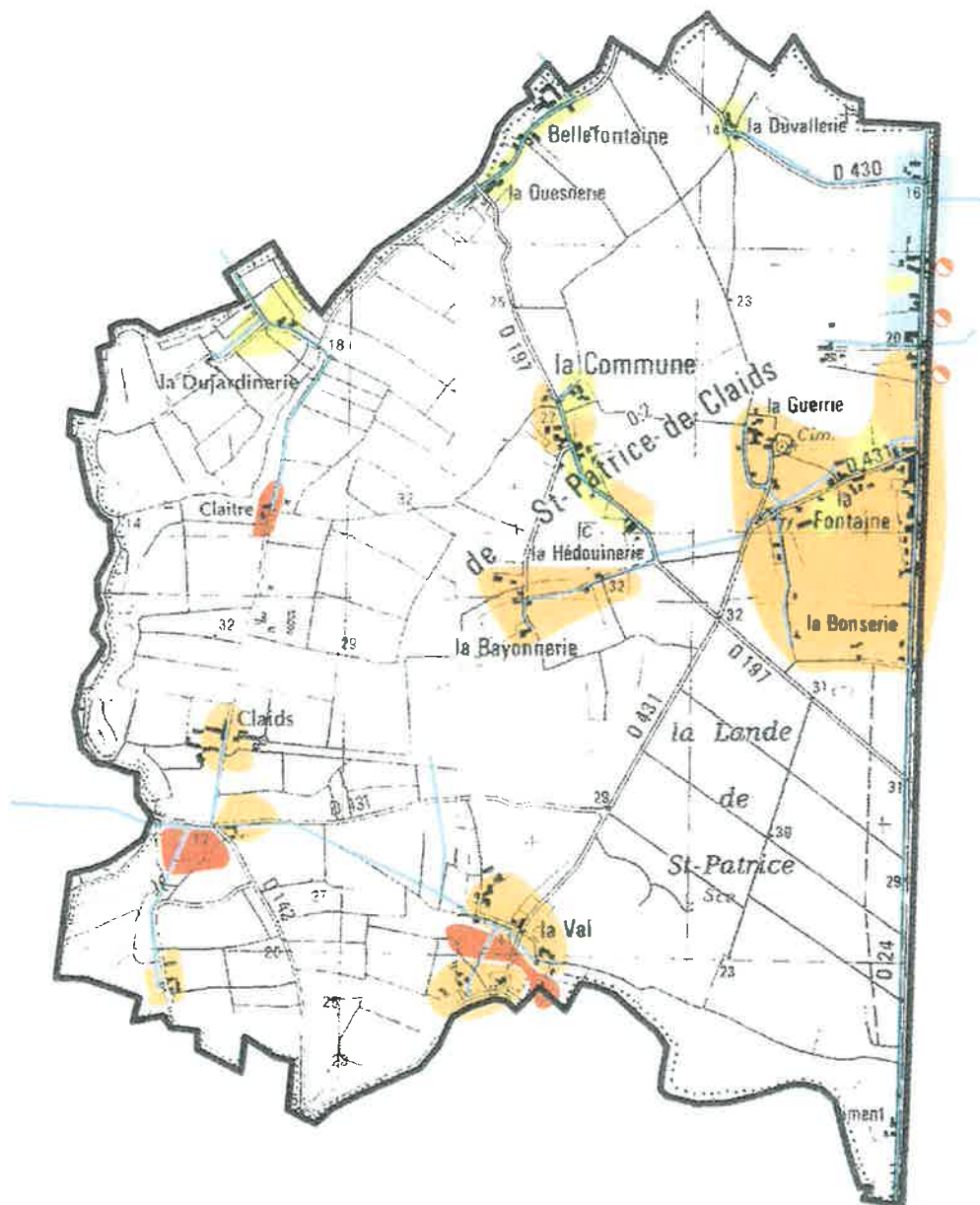
Philippe AVICE,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



200

3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

Population

Depuis 1968, la population est en diminution, sauf entre 1982 et 1990 où il y a une légère augmentation. En 2006, la commune comptait 158 habitants.

La perte de population entre 1968 et 1982 peut être expliquée par l'exode rural qui touche les communes de campagne qui n'ont d'autre activité que l'agriculture.

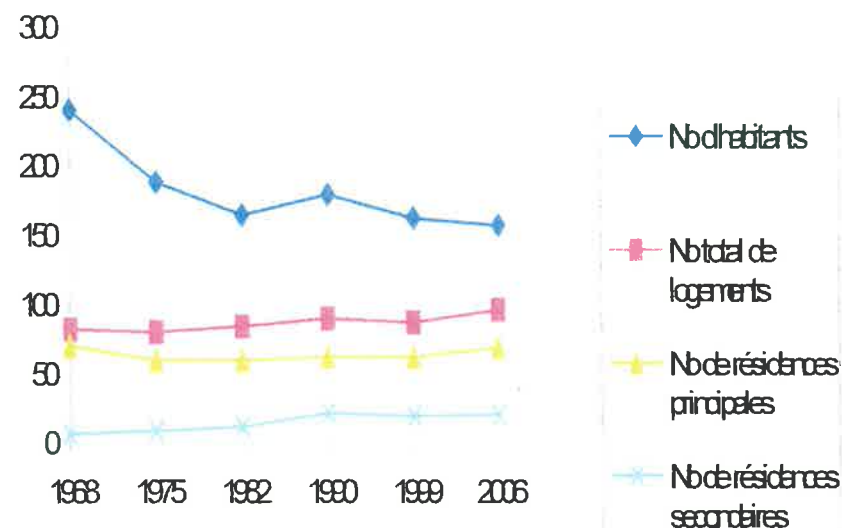
De 1982 à 1999 le solde naturel⁶ était négatif : il y avait plus de décès que de naissances. La tendance s'est inversée depuis 1999.

Le renouvellement de la population est très faible : en 2006, 81,9 % de la population résidait déjà sur le territoire communal cinq ans auparavant. Il y a donc trop peu de nouveaux habitants pour combler les départs et la perte de population naturelle (décès), (75,2 % dans la Manche).

En 2006, l'indice de jeunesse⁷ était de 0,63. Ce qui signifie que la population est vieillissante. Ainsi, 15,5 % de la population est retraitée (10,3 % dans le département de la Manche).

Les statistiques donnent peu d'enseignements sur des populations restreintes : le départ ou l'arrivée de deux grandes familles suffit à faire exploser l'évolution démographique.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nbdhabitants	241	189	165	180	163	158
Nbtotalelogements	83	81	85	91	88	97
Nbderésidencesprincipales	71	61	61	63	63	70
Nbderésidencessecondaires	7	9	12	22	20	21
Nblog Vacants	5	11	12	6	5	6
Nb d'hab/ résidence pp	3,4	3,1	2,7	2,9	2,6	2,3



⁶ Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

⁷ part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans.

24

Logement

Structure du parc de logement

Malgré une diminution de la population, le nombre de logements reste stable et tend même à augmenter ces dernières années. Cela est dû à la diminution du nombre d'habitants par logement.

En 2006, il y avait 2,3 habitants par résidence principale, ce qui est conforme à la moyenne en France. L'évolution de ce chiffre illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale.

La part de résidences secondaires est importante (21,6 % en 2006 contre 15,3 % dans la Manche). Tout comme le nombre de logements vacants (6,2 % en 2006).

La structure du parc de logements en 2006:

- 96,9 % de logements individuels (77,9 % dans la Manche) ;
- 81,4 % de propriétaires parmi les résidences principales (61 % dans la Manche) ;
- 84,6 % des résidences secondaires construites avant 1949 (37,5 % dans la Manche) ;
- 81,4 % de grands logements (4 pièces ou plus) contre (70,7 % dans la Manche). Il y a beaucoup de grands logements, alors qu'il faudrait mieux développer l'offre de petits logements de manière à disposer d'un éventail complet de types de logements, notamment les petits qui répondent aux besoins des jeunes et des personnes âgées.

Logements locatifs

En 2006, la part des locataires n'est que 17,1 %, alors que moyenne nationale se situe à environ 45 %. Il y a donc manifestement un déficit en logements locatifs.

Rythme de construction

Entre 2000 et 2009, il y a eu 13 logements de créés. Pratiquement tous l'ont été sous forme de pavillons en milieu de parcelle agricole, le long des routes desservies par les réseaux. Cette forme d'urbanisme est à éviter. Sur les 10 dernières années, le rythme des construction est donc de 1,3 logement par an.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	totaux	moyenne
logements neufs	0	0	0	2	1	1	1	2	2	4	13	1,3
logements créés dans du bâti ancien	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0,0
totaux	0	0	0	2	1	1	1	2	2		9	0,9

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,4 soit 4 logements sur les 10 prochaines années.

4. Propositions d'aménagement

Rappel

Depuis 1990, la commune connaît une diminution du nombre d'habitants entre chaque recensement puisqu'il y a eu plus de départs de la commune que de nouveaux habitants. Ce phénomène pourra se poursuivre dans les prochaines années comme une part importante de la population a plus de 65 ans (plus de 20 % en 2006). En effet, les personnes vieillissantes recherchent à se rapprocher de bourg où il y a des commerces, services de proximité et équipements de santé, ce que Saint-Patrice-de-Claids n'a pas. Pour enrayer ce phénomène, il serait bénéfique d'accueillir de jeunes ménages ayant des enfants.

Les dernières constructions ont utilisé 30 000 m², soit 3 hectares. La surface moyenne d'une parcelle est de 3 760 m² environ, ce sont donc de grandes parcelles. La densité est de 2,66 logements par hectare. En comparaison, le Scot du Pays de Coutances (approuvé le 12 février 2010) donnera comme orientation une densité de 8 logements à l'hectares (parcelle de 900 m² en moyenne) pour l'urbanisation future.

Les objectifs de la municipalité

Les élus souhaitent favoriser un développement urbain proportionné à la taille de la commune et respectueux de l'activité agricole en place.

Ils souhaitent également combattre le vieillissement de la population.

Estimations des besoins sur 12 ans

Le scénario retenu propose de poursuivre le rythme de construction actuel, à hauteur de 1 à 1,3 constructions neuves par an, conformément à l'avis du syndicat mixte du Scot.

Dans les 12 prochaines années, les surfaces constructibles devront permettre de construire 13 logements. Ce rythme de construction permet d'envisager une croissance de 20 habitants supplémentaires au terme des 12 prochaines années.

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 12 ans	20 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,3 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	9 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	4 log.
Nombre de logements à créer sur 12 ans	13 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	15 235 m ²

Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire	4 570 m ²

Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 047 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles	22 852 m ²
---------------------------------------------------	-----------------------

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de 1200 m², ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 12 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétention foncière** est fixé arbitrairement à 30 %.

Saint-Patrice-de-Claids

Carte communale

**Le Chemin Perrey
Le Carré
Schéma d'aménagement**

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Haies ou bois existants
-  Epannage
-  Risques de remontées de nappes
-  Poteau incendie conforme
-  Réseau d'eau potable
-  Propositions de terrains constructibles à court terme
-  Exemple d'implantation de construction
-  Voie ou espace public à créer
-  Réserve pour espace public
-  Plan d'épandage disparaissant

1 500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010



Echelle : 1/5 000
0 200 m

A GUERRIE

LE BOURG

LE CARRE

Chemin Perrey

Gonfreville

Nord du Chemin Perrey

Commune de Gorges

Zone constructible de Gonfreville

Risques de remontées de nappes

sc

Saint-Patrice-de-Clads

Carte communale

**La Hédouinnerie
La Commune
Schéma d'aménagement**

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Epan dage
-  Hares ou bois existants
-  Réseau d'eau potable
-  Propositions de terrains constructibles à court terme
-  Propositions de terrains constructibles à long terme
-  Exemple d'implantation de construction
-  Réserve pour espace public
-  Voie ou espace public à créer
-  Plan d'épandage disparaissant

± 500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2010

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m



JA

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création d'**espaces publics et de voiries**.

Principes d'aménagement

Quatre hameaux pourront recevoir des nouvelles constructions : Le Chemin Perrey (à proximité de la route départementale), Le Carré, La Hédouinnerie (où se trouve la mairie) et La Commune. Il s'agira essentiellement de combler les dents creuses laissées dans ces hameaux. De ce fait, il y aura peu de voiries nouvelles à construire.

Le Chemin Perrey

C'est le village principal, qui se trouve à cheval sur la commune de Gonfreville. La carte communale de Gonfreville prévoit des zones constructibles dans ce secteur. La desserte de la parcelle 51 se fera de préférence en créant un accès depuis la rue de la Fontaine.

Cette même rue pourra être élargie en prenant une bande de terrain sur la parcelle 75.

Au nord du village, la parcelle 118 est destinée à recevoir l'implantation d'une activité artisanale.

Le Carré

Il s'agit de pouvoir combler une dent creuse dans ce hameau.

La Commune

Il s'agit de pouvoir urbaniser deux terrains en continuité des constructions existantes.

La Hédouinnerie

La parcelle 24 offre la possibilité de combler un terrain en dent creuse à proximité de la mairie. A plus long terme, il est envisagé de prolonger le développement urbain sur la parcelle 21, de manière à concentrer l'urbanisation autour de la mairie.

Sécurité incendie

Le hameau du Chemin Perrey est équipé d'un poteau incendie. Mais le hameau La Commune n'est pas protégé contre les incendies, il sera donc indispensable de créer un équipement de la sorte. Une réserve incendie (bassin d'eau) pourrait être installée sur la parcelle ZB 11.

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement de la carte communale :

Droit de préemption

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur

lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique et des mesures de publicité prévues aux articles R.211-2 et R 211-3 du code de l'urbanisme.

La zone d'aménagement différé (ZAD)

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables.

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁸

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, majorer la taxe foncière des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La recette revient à la commune. Cette majoration forfaitaire ne peut excéder les 0,76 €/m².

⁸ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)
Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)
Saint-Patrice-de-Clajds / carte communale / rapport de présentation

Participation pour voirie et réseaux (PVR)

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Taxe locale d'équipement (TLE) – 1% dans la commune

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁹

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'EPF sont

⁹ EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / www.epbs.fr / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

concedées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de *maintenir les biens en état d'entretien* et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

Permis de démolir

Pour protéger le patrimoine architectural, la commune peut instituer le permis de démolir.

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...).

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La carte communale a été élaborée dans le respect des objectifs définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- L'étude urbaine a permis d'évaluer les perspectives d'évolution de la commune, en fonction de sa capacité d'accueil. La carte communale définit des zones constructibles permettant de tenir les objectifs qu'elle s'est fixé.
- L'étude urbaine a permis également de localiser les secteurs stratégiques pour le développement de la commune à plus long terme, ce qui permettra aux élus de mettre en place une politique d'acquisitions foncières, d'équipement, etc.
- En établissant les zones constructibles, la carte communale définit également une vaste zone naturelle et agricole qui sera désormais protégée de toute tentative de mitage, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.
- En concentrant la majeure partie du développement urbain sur les hameaux de la Commune, La Hédouinerie, Le Carré et Le Chemin Perrey, la commune met un terme au délicat problème de l'absence de « partie actuellement urbanisée » claire, qui obligeait le conseil municipal à prendre des délibérations motivées à chaque permis de construire.
- La salubrité publique sera désormais mieux contrôlé dans la mesure où tous les terrains identifiés comme constructibles ont des sols aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.

En campagne, sur un territoire très vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité.

Bilan des superficies constructibles

	superficies disponibles pour la construction de logements en 2010
m ²	
La Commune	4 600
La Hédouinerie	6 700
Le Carré	1 800
Le Chemin Perrey	12 900
Totaux habitat	26 000

Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

Saint-Patrice-de-Clajds

Carte communale

Superficies

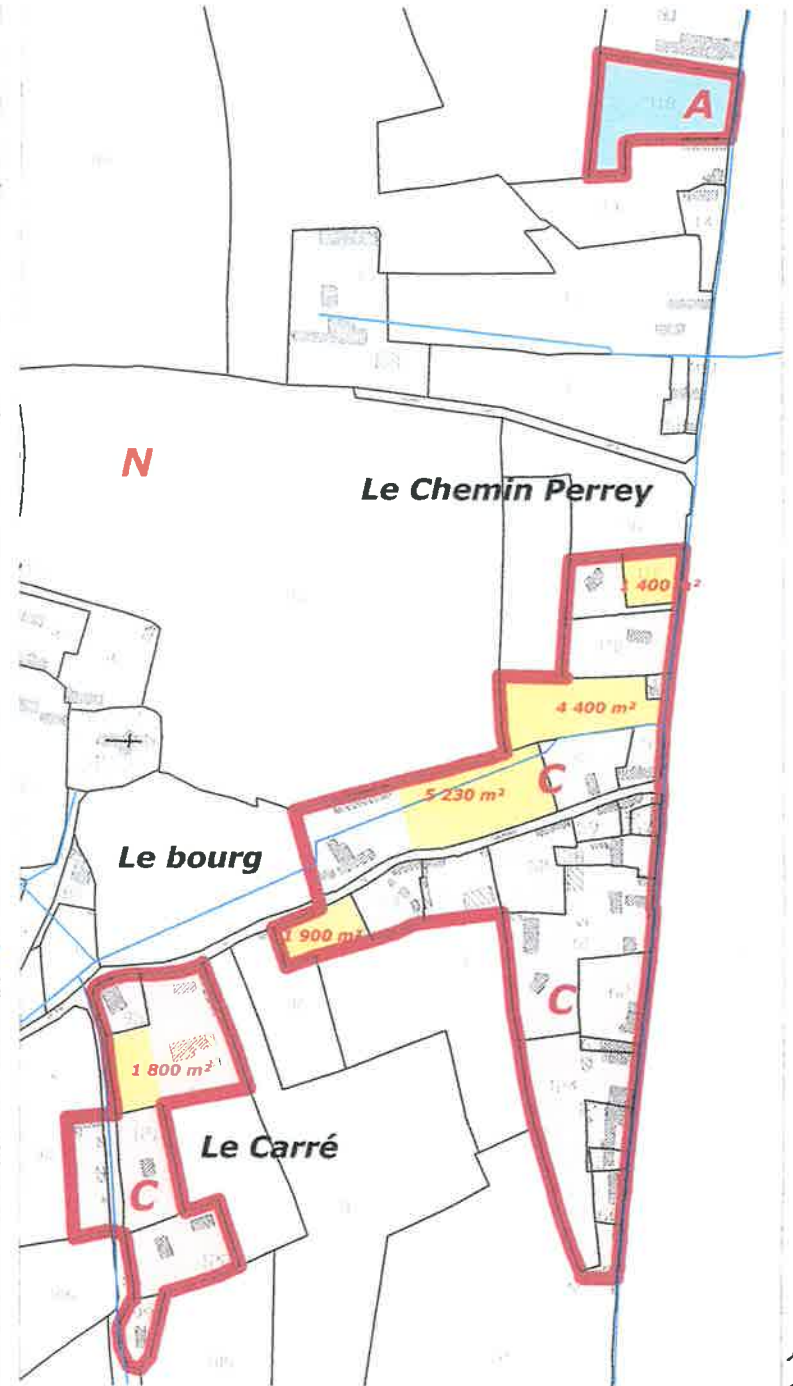
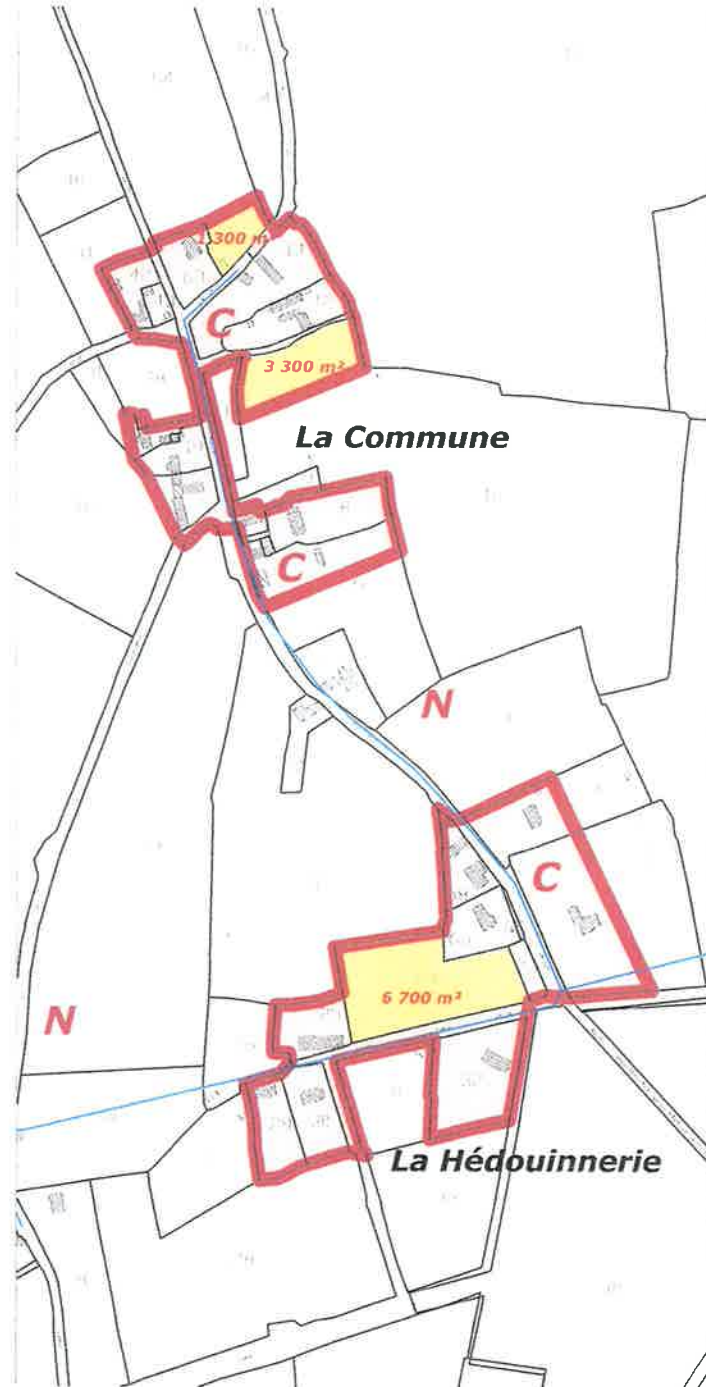
**Total des superficies :
26 000 m²**

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

Février 2011



Echelle 1/5 000



700

Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec la création d'un véritable bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture :

Référence cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	quota primable DPU bio... CU+
Le Chemin Perrey et Le Carré					
ZB 51*	GAEC de Claids	Alain Dangot	Pâturage	Non	Quotta + primable
ZB 73*	François Dujardin	François Dujardin	Pâturage	Oui	Quotta + primable
ZB 75			jardin		
ZB 111			friche		CU+ À vendre
ZB 118			jardin		
ZB 120			jardin		
La Commune et La Hédouinnerie					
ZA 64*			Labours	Oui	Quotta + primable
ZB 10*	J. Depériers	J. Depériers	Labours	Oui	Quotta + primable
ZC 24	J. Depériers	M. Lepleux	Labours	Oui	Quotta + primable

(* = seule une partie de la parcelle est constructible)

En examinant de plus près les 8 terrains constructibles, on s'aperçoit que lorsqu'il y a une activité agricole sur la parcelle, seule une petite partie de la parcelle est concernée par la zone constructible, il s'agit souvent d'une partie de la parcelle qui peut être considérée comme une dent creuse.

En réalité seuls 1,5 hectare sera pris sur les surfaces agricoles, les autres terrains sont des jardins ou des parcelles en friches.

L'impact du projet aura des conséquences sur certains plans d'épandage qui devront être légèrement réduits.

Cet inventaire montre que peu de parcelles proposées comme constructibles ne sont mises en valeur par des agriculteurs. Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement des principaux hameaux, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau, leurs abords, les terrains humides, les terrains inondables.





La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

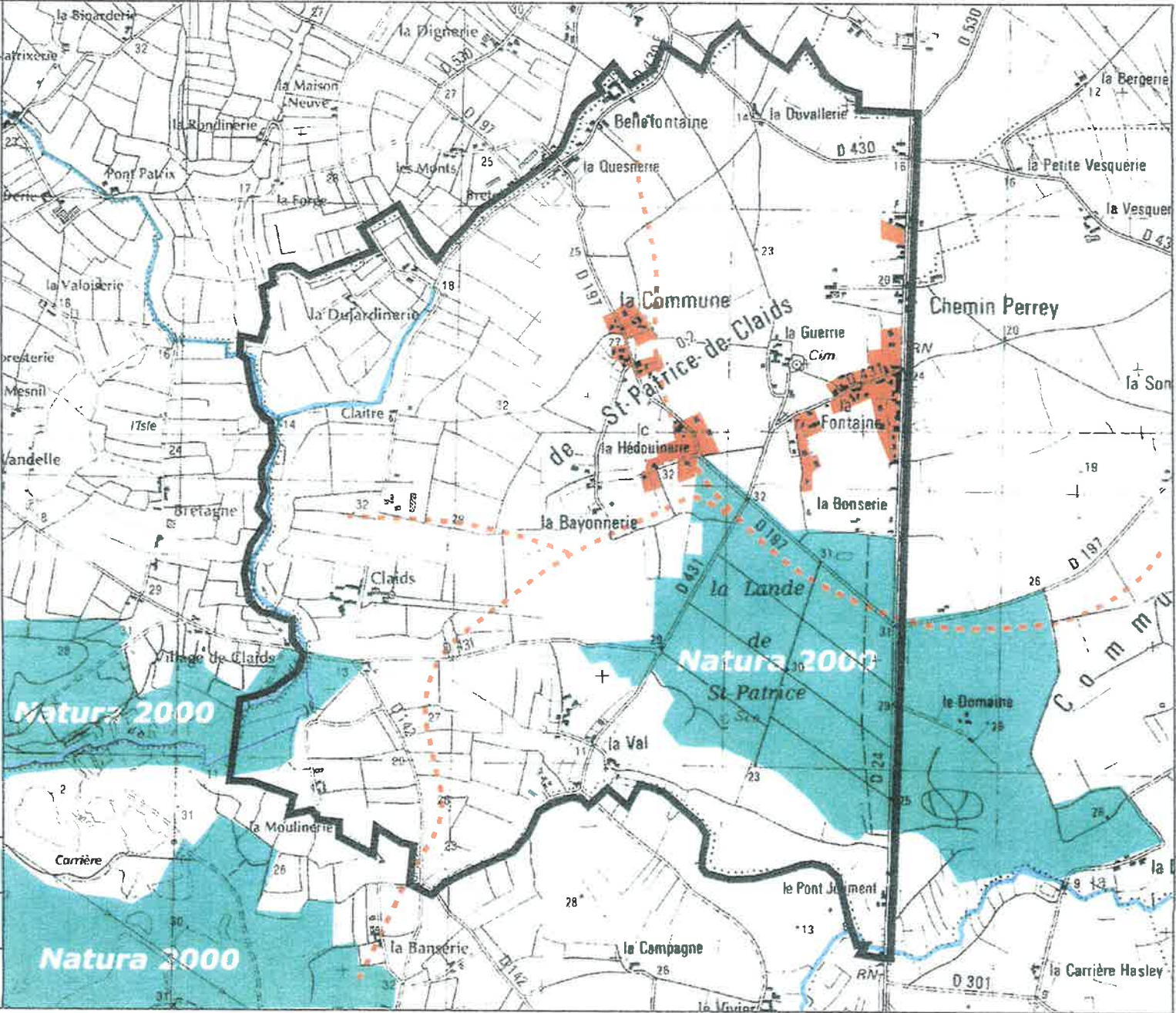
Par ailleurs, les terrains retenus dans les zones constructibles sont aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain, qui est la filière la plus appropriée car elle élimine complètement la pollution et les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Saint-Patrice-de-Clads

Carte communale

Impact du projet sur la zone Natura 2000

-  Natura 2000
-  Zone C ou A de la carte communale
-  Cours d'eau
-  Limite de bassin versant



Philippe Avice, architecte-urbaniste

Avril 2010



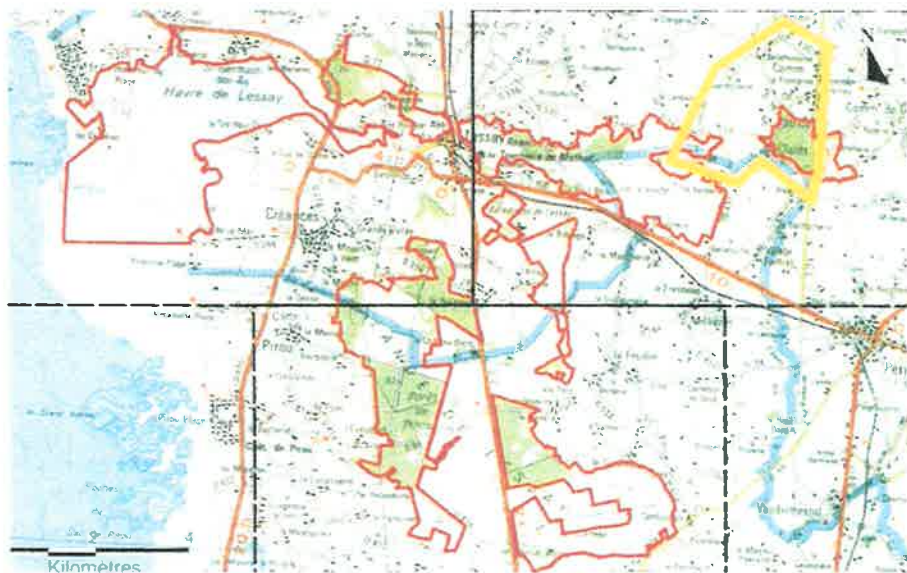
Echelle : 1/20 000 1 km

Ja

Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000

La zone Natura 2000 couvre un vaste territoire de zones naturelles aux caractéristiques variées, mais au patrimoine écologique fort intéressant.

- Directive Habitats : Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR2500081 : Havre de Saint-Germain et landes de Lessay.



La commune est concernée directement par cette protection puisque la Lande de Saint-Patrice fait partie du site Natura 2000, ainsi qu'une partie de terrains humides reliés au marais de Lessay.

Il va de soi que la carte communale ne prévoit aucun terrain constructible sur l'emprise des zones naturelles à protéger. On pourra noter que la zone constructible de « La Commune » est très proche de l'espace à protéger.

Effets notables de la carte communale :

Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes qui traversent la lande de Saint-Patrice (car c'est l'accès principal aux hameaux de la Hédouinnerie et à La Commune).
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- L'intérêt de la zone Natura 2000 porte sur les espaces de landes et de milieux humides, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore des marais et landes de Lessay.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante

- le développement de la commune passe par un accroissement du nombre de logements.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les secteurs de protection des ressources en eau et les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

Recommandations

Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage au regard de l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) et notamment des articles R.111-1 à 111-21, des recommandations architecturales sont proposées.

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics ; de créer des haies bocagères en limite des zones d'urbanisation et des zones agricoles ; de créer des continuités piétonnes entre les diverses opérations d'aménagement. Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, des recommandations architecturales sont proposées.

6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R. 111-2 à R. 111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

Zone C du plan de zonage

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Zone A du plan de zonage

Cette zone est constructible, mais uniquement pour les activités.

Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

- Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.
- Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zone sont permises.

7. Recommandations architecturales

Principes

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité.
- Les bâtiments nouveaux doivent avoir des formes et des proportions en harmonie avec les constructions environnantes et respecter les principes d'intégration au site.

Implantation des constructions

- Ne pas éloigner les constructions de l'entrée sur le terrain.
- Suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles.
- Limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains.
- Eviter les garages en sous-sol et les rampes d'accès.

Clôtures

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères.
- Eviter l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...).
- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale.

Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes

- Conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes.
- Conserver la nature et la couleur des matériaux existants.
- Respecter les dimensions réduites des percements.
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures.
- Enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle.
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Les règles générales de l'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24)

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

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.

Saint-Patrice-de-Clairds / carte communale / rapport de présentation

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

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 R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt

aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte

des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-15

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.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

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.

Article R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des

constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art 60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex - tel : 02 33 06 39 00
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2° et 3° parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

* * *

le 24 juin 2011.


LE MAIRE

Jean-Luc LAUNEY

Vu pour être annexé à la délibération du 6 septembre 2011
n° 2011-09.06.4.