

*Département de la Manche*

*Commune de*  
***Clitourps***



***Carte communale***

***Approbation***

*Vu pour être annexé à la délibération du 24 avril 2013*

*Le maire,*

---

*Maître d'ouvrage*

***Commune de  
Clitourps***

*Place de la Mairie  
50330 Clitourps*

*Représentant de l'Etat*

***DDTM de la Manche  
Délégation territoriale Nord***

*61, rue de l'Abbaye, cedex 838  
50108 Cherbourg-Octeville*

*Bureau d'études*

***Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste***

*40, rue de l'Echiquier  
75010 Paris*

# Sommaire

## 1. Etat initial

Origine et étymologie  
Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Caractéristiques du bâti  
Trame des voiries  
La vie communale

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Documents d'urbanisme supérieurs  
Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Risques  
Contraintes agricoles  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse socio-démographiques

Population  
Logement

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimation des besoins (dix prochaines années)  
Mise en œuvre

## 5. Evaluation des incidences

Justifications par rapport à l'article L.110  
Justifications par rapport à l'article L.121-1  
Préservation de l'environnement

## 6. Les règles d'urbanisme

Ensemble du territoire  
Zone constructible C  
Zone naturelle N

## 7. Recommandations architecturales

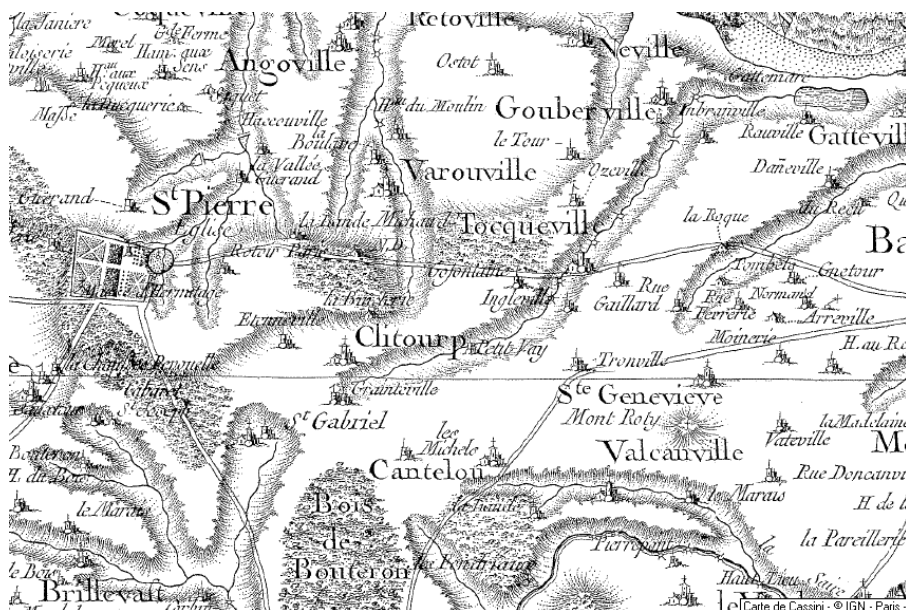
## Annexes

Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique  
Carte des zones humides  
Carte des risques d'inondations  
Carte des risques de remontées de nappes

# 1. État initial

## Origine et étymologie<sup>1</sup>

Le nom de Clitourps signifie « le village de la butte » en langue scandinave : *Klif* signifiant « roche escarpée, falaise » et *Torps* signifiant « village ».



*extrait de la carte des Cassini  
(XVIIIe siècle)*

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de Clitourps (prononcez *clitour*) est marqué par un relief prononcé. Il se situe de part et d'autre d'une ligne de points hauts orientée d'est en ouest, dont le point culminant à 138 m est le Mont Etolan.

Vers le nord la plaine descend doucement vers la mer, elle est creusé par une petite rivière, la Couplière qui se jette dans l'étang de Gattemare. Le point le plus bas de la commune se situe à 61 m d'altitude, ce qui permet d'avoir d'agréables vues vers la mer ou, la nuit, de percevoir le faisceau lumineux du phare de Gatteville.

Au sud, le relief est plus prononcé, les coteaux dévalent vers la Saire.

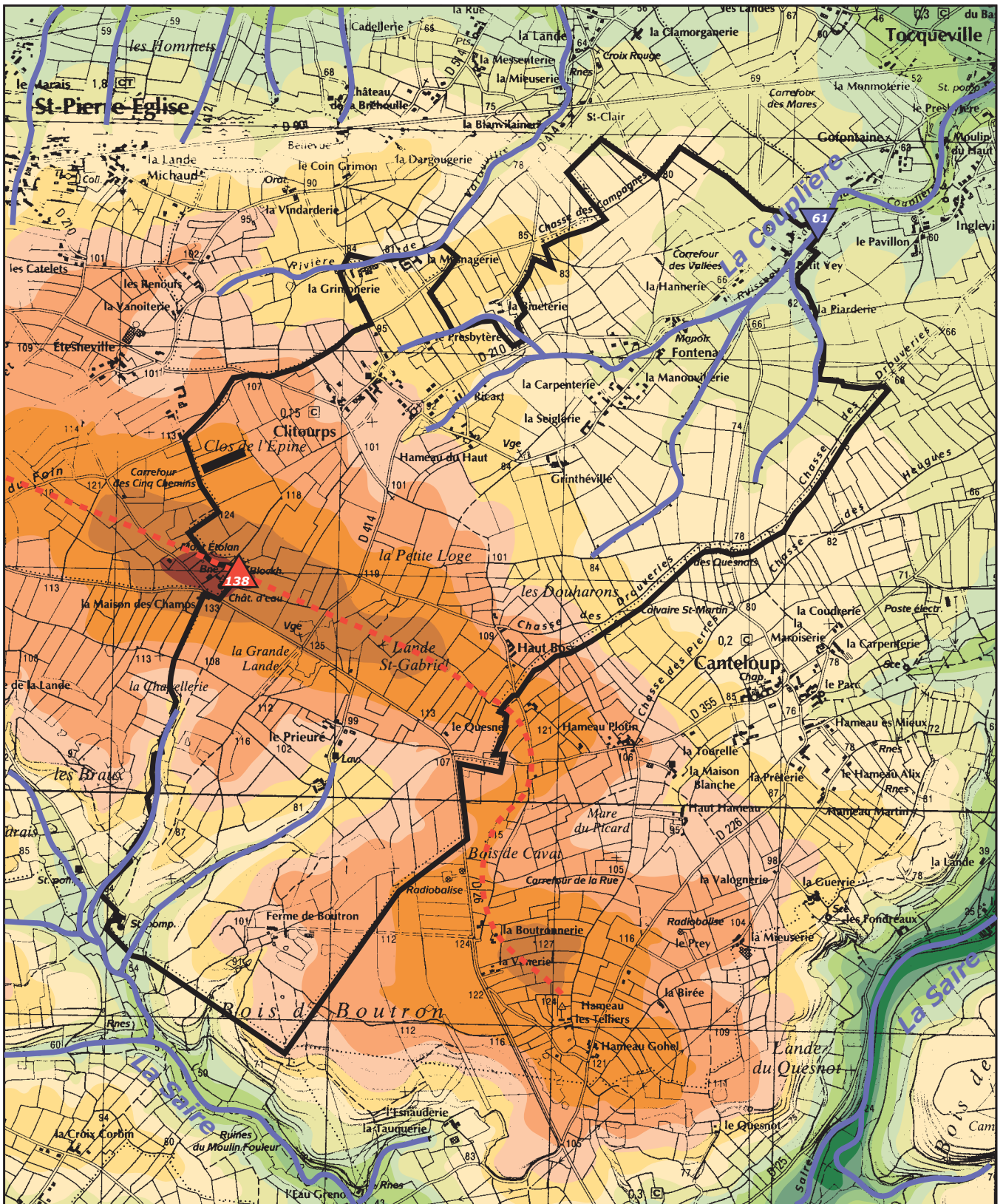
### Hydrographie

L'essentiel du territoire communal constitue le bassin versant de la Couplière, qui se forme au petit Vey par la convergence de plusieurs ruisseaux orientés vers le nord-est.

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 : il faut éviter d'y construire, et y interdire les sous-sols enterrés.

Certains ruisseaux ont un débit intermittent, et sont ponctués de mares et lavoirs.

<sup>1</sup> Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.



# Clitourps

## Carte communale

### Relief



Point le plus haut



Point le plus bas

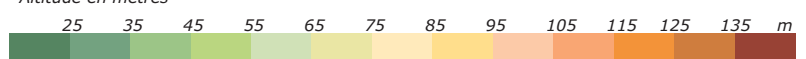


Cours d'eau



Ligne de points hauts

Altitude en mètres



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Nord

## Caractéristiques paysagères

### **Unités paysagères**

#### Le bocage

Clitourps est une commune rurale, son paysage est tout à fait typique du bocage et du Val-de-Saire, avec la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de nombreux corps de fermes.



#### La plaine légumière

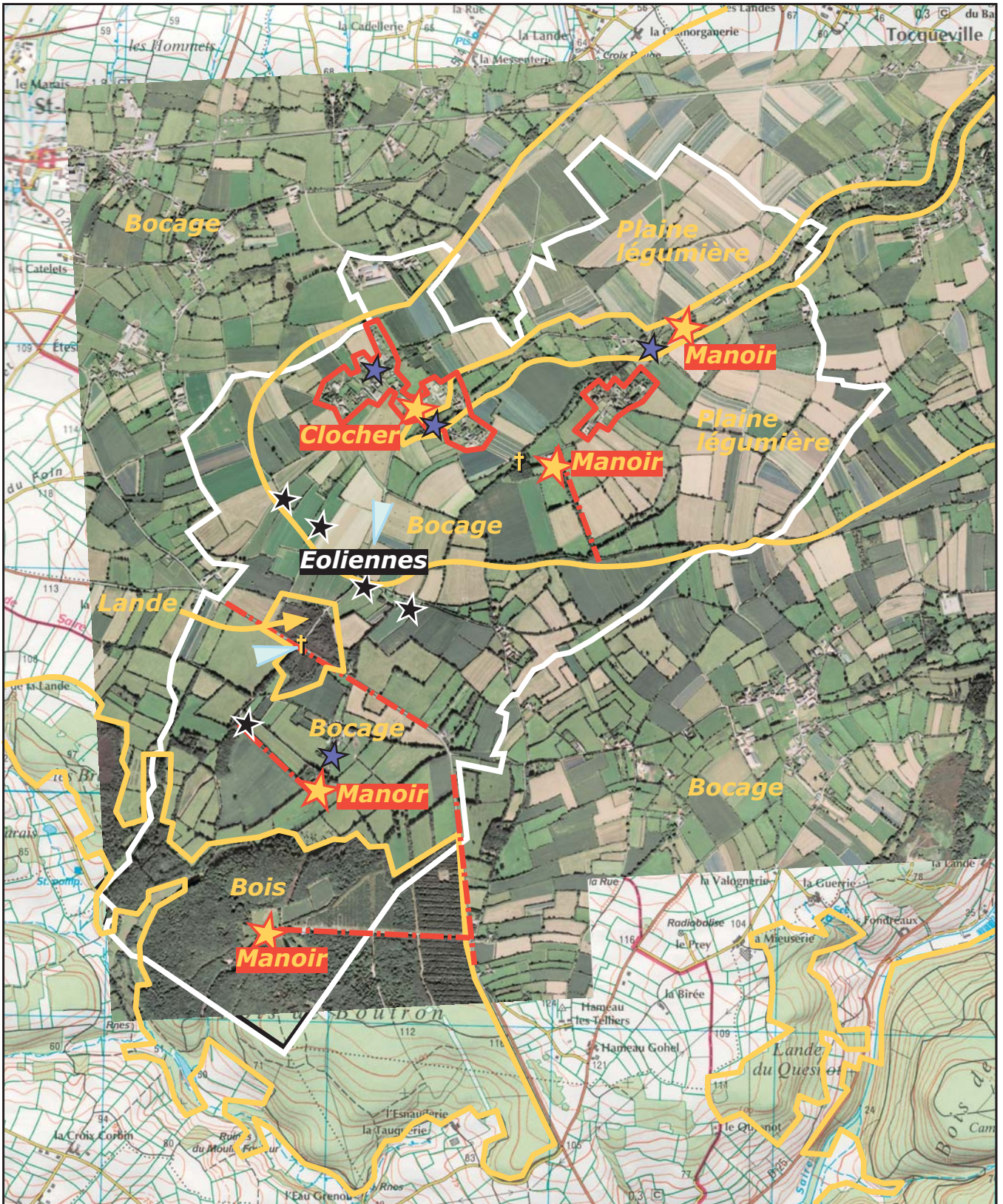
Près de la moitié nord de la commune est spécialisée dans les cultures maraîchères, la terre est labourée fréquemment, les haies sont rachitiques, c'est un paysage typique du bord de mer.



#### La vallée de la Saire

Vers le sud, les vues sont lointaines et variées. L'enchaînement de points hauts et de points bas donne un sentiment de morcellement du territoire. Les coteaux de cette vallées sont très boisés, notamment le bois de Boutron.











# Clitourps

## Carte communale



### Paysage

-  Unité paysagère
-  Points de vue
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbaine
-  Point d'appel
-  Eoliennes

-  Puits, étang...
-  Point faible

## La lande Saint-Gabriel

Au sommet de la commune se trouve une lande, espace sauvage et intéressant pour la biodiversité.



## Les bois

Les zones boisées concernent surtout les crêtes et les coteaux les plus prononcés. Ces bois sont composés de feuillus en partie basse et de conifères sur la crête.



## La vallée de la Couplière

La Couplière est un cours d'eau modeste, dirigé vers le nord-est au fond d'une vallée où se trouve une végétation de milieux humides.



## Les points d'appel



### L'église

L'église Notre-Dame (XVIIIe) avec son clocher à bâtière très élancé, le cimetière et l'if forment un ensemble majestueux, typique des villages de la Manche.

Initialement, l'église était isolée. Mais cette caractéristique a été perdue très récemment.





### Le manoir de Grinthéville

Cette magnifique bâtisse a été reconstruite au XVIIIe.



La commune compte plusieurs ensembles bâtis remarquables :

- Le Prieuré
- La Seiglerie
- La Manouvillerie
- La Hannerie
- La Piarderie



De nombreuses parcelles agricoles sont cernées par des murets composés d'appareillages de pierres soignés. Ce patrimoine remarquable est souvent menacé, faute d'entretien.



De nombreux lavoirs sont toujours en état, il faut veiller à les préserver.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaire, statuettes sont des éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en supprimant les arbres qui les camouflent parfois.



## Points négatifs du paysage



Les cinq éoliennes situées sur le Mont Etolan ont un impact visuel très fort, le paysage est durablement affecté par ces installations.



Le principal problème paysager vient de choix urbains discutables opérés au cours des dernières années. L'église était isolée au milieu des champs, elle se trouve aujourd'hui entourée de pavillons, le paysage n'y a rien gagné car les constructions sont très banales et ne mettent pas en valeur le monument.



La commune compte un nombre important de constructions anciennes laissées à l'abandon. Il faut favoriser la reconversion de ce patrimoine. Certains bâtiments pourraient devenir de petits logements, qui ne sont pas assez nombreux dans la commune.



Au sommet du Mont Etolan se trouve une batterie de blockhaus, complètement à l'abandon.



Les rénovations trop voyantes dénaturent le paysage traditionnel.

### Caractéristiques urbaines

#### **Mode d'occupation des sols**

La commune se caractérise par un bourg très lâche, composé de plusieurs deux hameaux principaux :

- la Rue,
- l'ensemble formé par le hameau de Haut et le hameau Ricart.

Ces deux entités sont situées chacune dans un vallon différent.

Elles ont pratiquement fusionné tout dernièrement avec la construction de nombreux pavillons, implantés de part et d'autre de l'église.

Ce développement récent est venu enclaver les terrains en second rang, qui seront plus difficiles à urbaniser désormais.

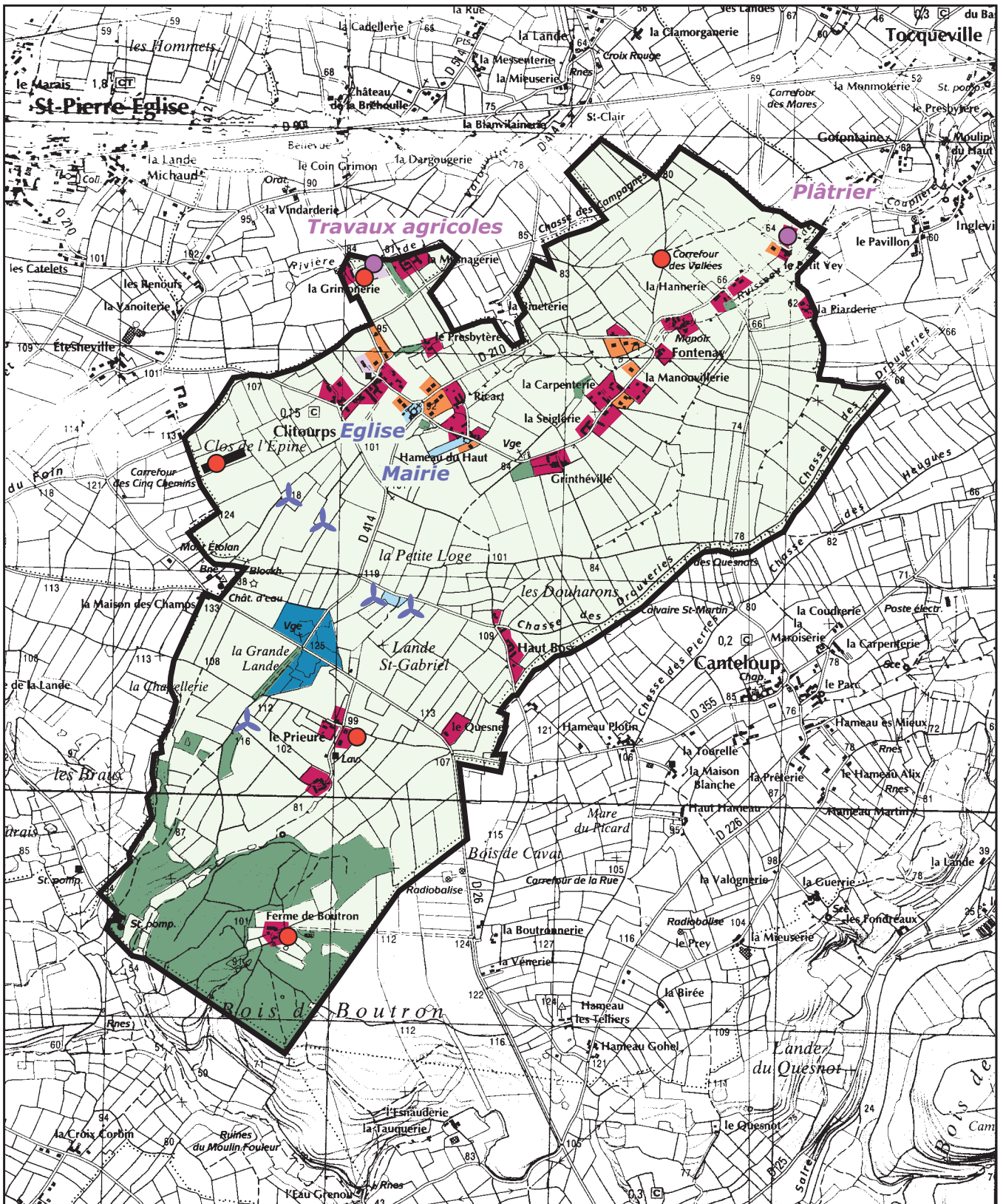
De l'église au Petit-Vey, l'axe principal égrène de nombreuses grosses fermes et bâtisses en pierres de pays.



L'ensemble formé par le hameau de Haut et le hameau Ricart fait office de bourg puisque c'est là que l'on trouve la mairie.

La municipalité étudie un projet de rénovation de la mairie, qui deviendrait alors accessible à tous, tout en améliorant le stationnement par la création d'un parking public.














# Clitourps

## Carte communale

### Occupation des sols

- |   |                   |   |                               |
|---|-------------------|---|-------------------------------|
|  | Habitat ancien    |  | Agriculture                   |
|  | Habitat récent    |  | Siège d'exploitation agricole |
|  | Équipement public |  | Eolienne                      |
|  | Activité          |   |                               |
|  | Lande             |   |                               |
|  | Boisements        |   |                               |

Echelle : 1/25 000  
0 1 km



## Caractéristiques du bâti

### Maisons traditionnelles



Le matériau de construction traditionnel est la pierre de pays, une arkose d'un gris-rose assez foncé. Les assemblages de pierres sèches sont très soignés et témoignent de l'opulence passée du Val-de-Saire.



Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, voire en L, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes.



Les toitures sont couvertes en ardoise et ont deux pentes à 45°, sans débord. En principe les toits n'ont pas de lucarne. Les souches de cheminées sont situées au sommet du faîtage.



Les maisons ont le plus souvent un étage. La forme du plan est très longiligne, et ce principe est respecté au fil des époques où ont été réalisées les extensions.



Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se superposent généralement d'un étage à l'autre et se situent sur la façade principale. Les menuiseries sont blanches le plus souvent, les fenêtres découpés avec six carreaux.



De nombreuses maisons portent la date de construction gravée sur un des linteaux. Cela permet de dater la majorité des maisons anciennes de la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les linteaux et entourages de fenêtres ouvragés sont en granite rose.



Le village de la Rue est spectaculaire par son ordonnancement de maisons massives, hautes et situées à l'alignement.



Comme souvent dans le département, les matériaux de toitures sont variés, on trouve de la lause de schiste (rare), de l'ardoise (le plus souvent), des tuiles marron ou orange (contraste intéressant avec les murs en pierres) voire de la tôle sur les bâtiments annexes.



De hauts pignons aveugles marquent la limite de l'espace public, et sont prolongés par de grands murs de pierres sèches.



Le nombre de bâtiments en pierres pouvant être restaurés est assez important, y compris dans le bourg.



## Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement : elles sont implantées avec un grand recul, et adoptent des couleurs claires.

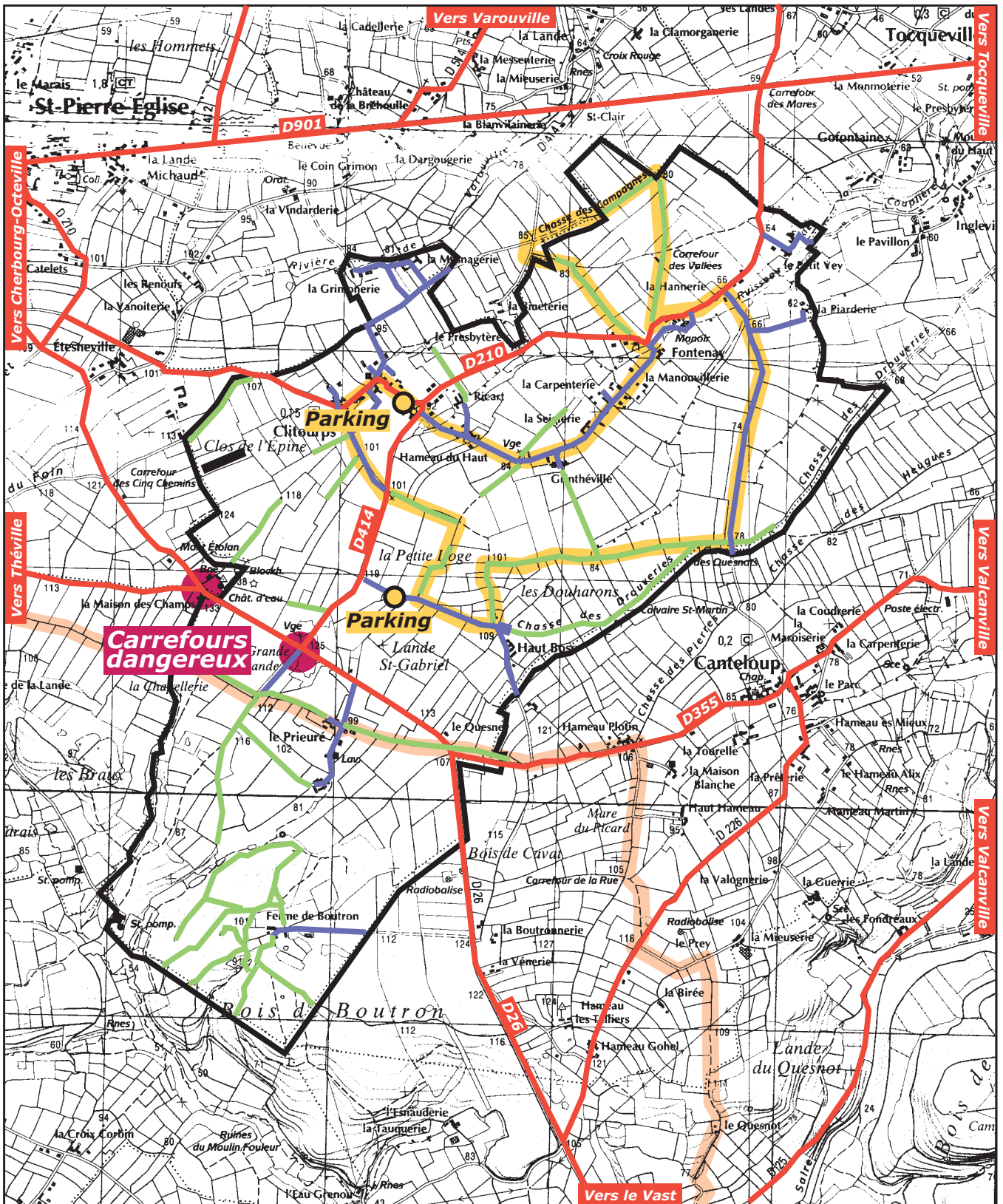
Les volumes sont bas, les contrastes inversées par rapport au bâti traditionnel et l'implantation fort différente.

Les formes des maisons suivent des modes qui démodent rapidement et finissent par banaliser le paysage.

Comme les maisons sont implantés en recul de la voie, la clôture prend une grande importance dans l'aspect de l'espace public.

Il faudrait que les haies bocagères existantes soient préservées.












## Clitourps

### Carte communale

## Voirie

- |   |                      |   |                                   |
|---|----------------------|---|-----------------------------------|
|  | Route départementale |  | Incohérence, impasse...           |
|  | Voie communale       |  | Espace public majeur              |
|  | Chemin rural         |  | Chemin de grande randonnée        |
|   |                      |  | Chemin de randonnée communautaire |

0 Echelle : 1/25 000 1 km



## Trame des voiries

### **Hierarchie**

Seulement deux routes départementales traversent la commune. La RD 26 est assez fréquentée, elle mène de Saint-Pierre-Eglise à Quettehou, mais passe à l'écart du bourg, et le village est peu fréquenté, de ce fait la commune semble isolée, à l'écart des flux de circulation importants.

Les carrefours avec la RD 26 sont jugés dangereux.



Il est important que le réseau de chemins soit conservé et entretenu, car la circulation des piétons doit pouvoir se faire en dehors des routes goudronnées.

### **Aménagement des espaces publics**

Un parking a été créé récemment près de l'église. Il manque des possibilités de stationner à proximité de la mairie.



Toutes les routes ont gardé leur gabarit rural, et de nombreux chemins ne sont pas praticables en véhicules. Nulle part le piéton n'a un espace réservé, et dans certains carrefours le danger est réel.



L'aire de tri est située à l'écart du village : rien n'est fait pour encourager les déplacements doux.

## La vie communale

### Equipements publics

- Mairie à l'étage, projet de créer un ascenseur ou une passerelle et un parking de 25 places.
- église et cimetière (environ 100 emplacements libres).
- Parking communal près des éoliennes



### Scolarité

- Il n'y a plus d'école et la commune n'adhère à aucun RPI.
- Les élèves de primaire habitant la commune se rendent généralement à Saint-Pierre-Eglise.
- Collège à Saint-Pierre-Eglise, lycée à Cherbourg ou Valognes.
- Le point de ramassage scolaire se trouve près de l'église.



### Propriétés communales

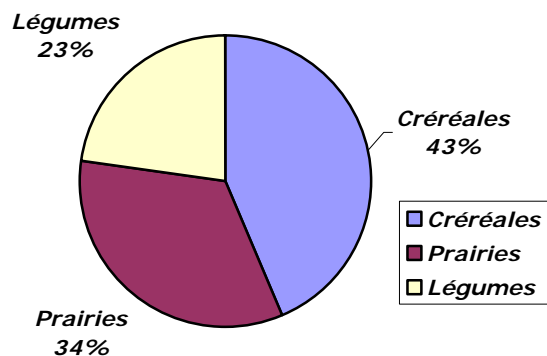
- L'ancien presbytère : 1 logement
- L'ancienne école : 1 logement
- Le CCAS possède plusieurs terrains situés autour du presbytère (au total 3,33 ha).

### Activités

- Entreprise de travaux publics (EARL La Grimonnerie)
- Domaine forestier de Boutron (il s'agit d'une exploitation agricole) :
  - o Exploitation du bois
  - o Activités de chasse et élevage de sangliers
- Le pôle d'attraction commerciale le plus proche est Saint-Pierre-Eglise.
- 1 plâtrier au Petit Vey
- Cinq éoliennes

### Activité agricole

L'activité agricole est dynamique et variée, on rencontre des maraîchers, des producteurs de lait ou de viande bovine, et des exploitants qui pratiquent ces deux activités à la fois. Le recensement agricole de 2010 montre une surface agricole utile (SAU) de 464 ha, soit 74% de la surface communale – le recensement ne tient pas compte des vastes emprises boisées.



L'élevage intensif s'accompagne le plus souvent de cultures de maïs destinées à produire du fourrage. Dans l'inventaire suivant, la taille des cheptels est évaluée d'après le nombre de vaches laitières (VL)

#### Exploitations professionnelles pérennes

Lieu	Exploitant	Activité	Particularités
La Grimonnerie	E et JB Laronche	80 VL	27 ans entreprise de travaux publics
Clos de l'Épine	EARL Lemonnier S + E Lemonnier	80 VL	38 ans Bâtiment neuf Mis aux normes récemment Projet de construire un logement à proximité
Le Prieuré	Jean-Yves Fautrat	40 VL	Projet de mettre aux norme l'exploitation 46 ans
Bois de Boutron	Hardy – Fauvel	Exploitation <b>forestière</b> Elevage de <b>sangliers</b>	
Le Mont Etolan	Hubert Lepoittevin	<b>Maraîcher</b> Production <b>biologique</b>	Le siège de l'exploitation es situé sur Saint-Pierre-Eglise mais une bonne partie des terres se trouve à Clitourps.

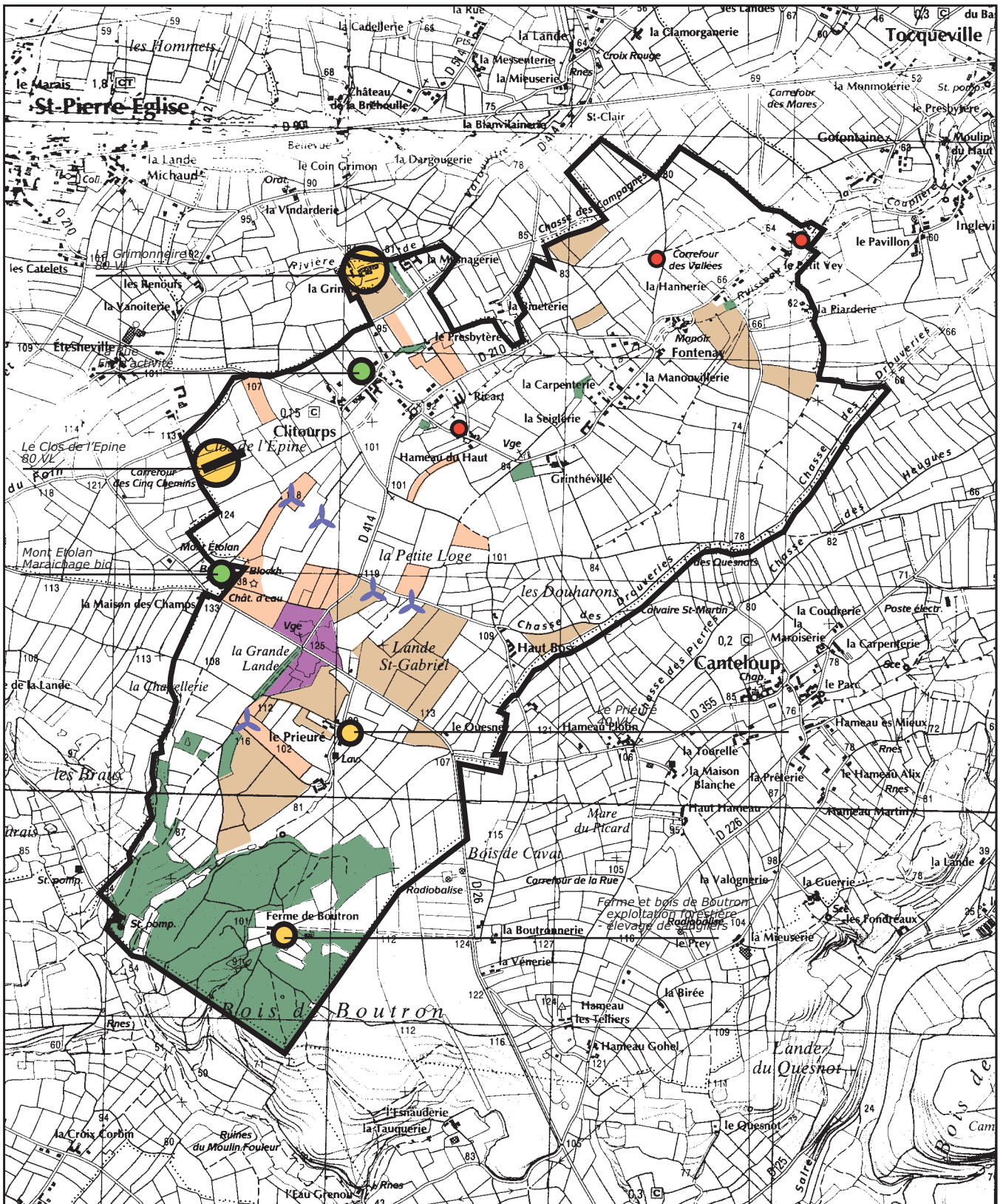
#### Exploitations non pérennes

Lieu	Exploitant	Activité	Particularités
La Rue	Eliane Enquebecq	<b>Maraîchage</b>	Cesse l'activité cette année. Les terres seront cédées à d'autres agriculteurs.
La Piarderie	M. Hautbois	Quelques chevaux	Elevage de loisirs
Le Petit Vey	M. Quilbé	Quelques chevaux	retraité
Hameau de Haut	William Deeves	2 chevaux, 1 âne	Loisirs Les animaux restent à l'extérieur.

#### Evolution envisagée

Certains terrains ont été aménagés pour un drainage. Au bout de quelques années le drainage n'est plus efficace. Il existe plusieurs forages privés permettant l'arrosage des cultures maraîchères. La commune n'a pas été remembrée, cependant de nombreuses modifications ont été apportées au parcellaire.

Labels et appellations d'origine : La commune n'est pas concernée



# Clitourps

## Carte communale

Echelle : 1/25 000  
 0 1 km



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Octobre 2012

### Agriculture et mise en valeur des ressources naturelles



Siège d'exploitation agricole avec élevage relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



Siège d'exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental



Siège d'exploitation agricole maraîchère



Site d'élevage familial ou de loisirs

Plan d'épandage

Boisements

Cultures maraichères biologiques

Landes



Eolienne

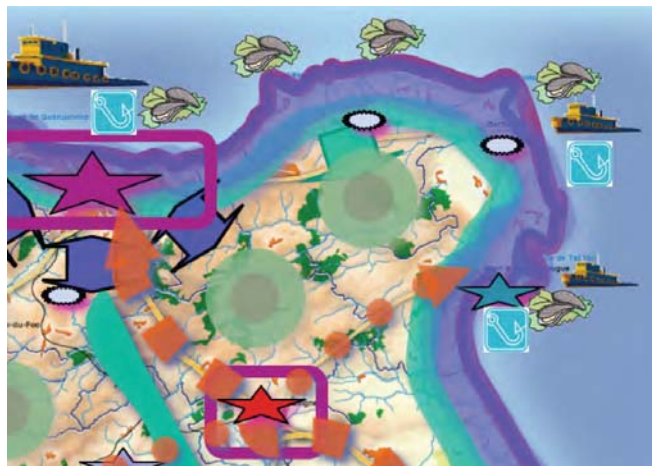
## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

### Documents d'urbanisme supérieurs

#### **Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Cotentin**

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot du Cotentin. Le Scot a été approuvé le 12 avril 2011, il est opposable et la carte communale doit être compatible avec ses orientations.



*Extrait du PADD du Scot du Cotentin*

Dans ce même document, le Scot fixe un objectif de construction de 28 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 10 750 logements pour la communauté urbaine de Cherbourg et 17 250 logements pour le reste du territoire.

Ces logements sont ventilés par communauté de communes, avec 1260 alloués à la communauté de communes du canton de Saint-Pierre-Eglise, (soit 630 logements au cours des 10 prochaines années), sans préciser la manière dont elle doit être répartie dans la communauté de communes.

Cet objectif est à répartir en tenant compte de la structuration du territoire, qui définit des pôles ayant vocation à se renforcer. Dans ce contexte, la ville de Saint-Pierre-Eglise sera amenée à recevoir un développement plus important notamment pour renforcer son rôle de pôle de proximité, permettant également d'améliorer la desserte en transports. Dans tous les cas, la gestion de la consommation d'espace et la préservation de l'espace agricole doit être une priorité.

Les projets de développement doivent être soucieux de qualité environnementale et paysagère. Enfin, la prise en compte des risques est un enjeu essentiel.

Le document d'orientations générales (DOG) suggère aussi, pour la communauté de communes du canton de Saint-Pierre-Eglise, que les opérations d'urbanisme intègrent une densité moyenne de 14 à 16 logements à l'hectare (y compris les voies) lorsque la commune est dotée d'assainissement collectif, ce qui n'est pas le cas ici. Une densité inférieure sera donc admise afin de pouvoir réaliser des assainissements individuels par épandage souterrain.

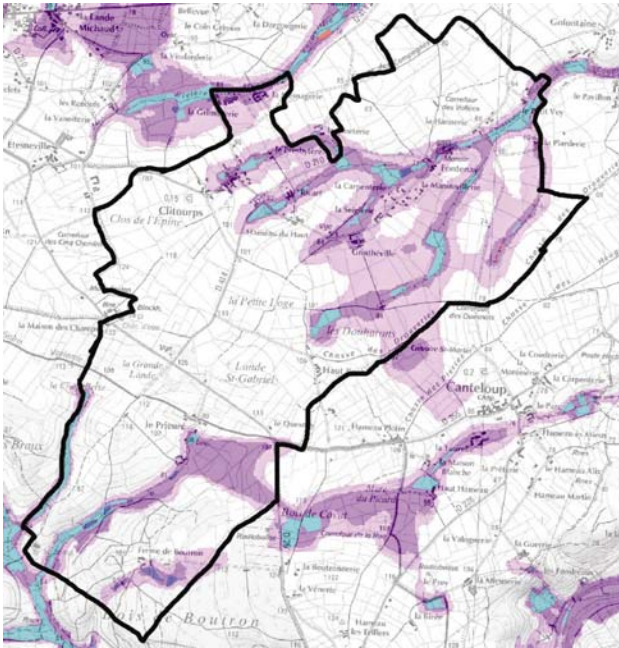
#### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. 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 :

- 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 d'urbanisme portera sur les thèmes suivants :

- Eaux pluviales : la commune (ou communauté de communes) 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.

*Extrait de l'atlas des zones humides (DREAL).  
La version la plus récente de cet inventaire est jointe en annexe.*

### Servitudes d'utilité publique

*Un tableau récapitulant les services de l'Etat gestionnaires des servitudes est joint en annexe.*

#### **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.

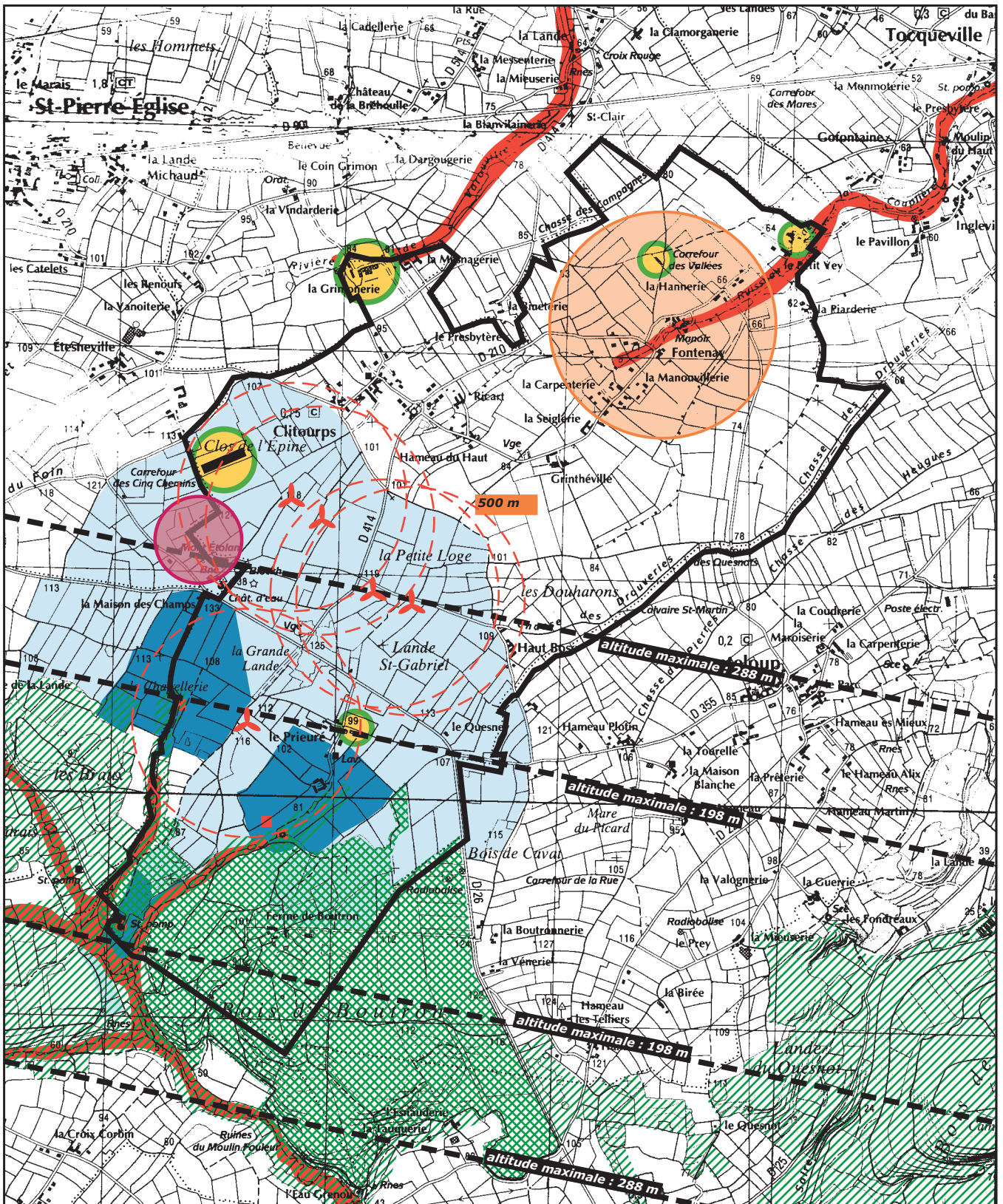
#### **Servitude AC1 : protection des monuments historiques**

Le manoir de Fontenay est classé monument historique : le logis en totalité y compris le poulailler attenant, la grange en totalité avec ses bâtiments attenants (parcelle A n°456, Inv MH 12/10/1990). Ce monument historique engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Servitude AS1 : Protection des ressources en eau**

Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection de points d'eau potable (éloignés et rapprochés) identifiés par un hydrogéologue. Il y a plusieurs points de captage :

- Forage du Boutron : arrêté du 26 juin 1997 puis du 27 juin 1997 et du 27 mars 1998.
- Captage du Boutron : arrêté du 26 juin 1997 et du 27 juin 1997.
- Forage du Pont-Aubin (Commune de Théville) : arrêté du 26 juin 1997 puis du 26 juin 1997.



# Clitourps

Carte communale





Echelle : 1/25 000  
0 1 km






Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Octobre 2012

## Servitudes d'utilité publique

-  Servitudes AS1 protection des ressources en eau
-  Servitudes AC1 protection des monuments historiques
-  Servitude T4 pour mémoire
-  Servitude T5

## Contraintes

-  Bâtiments d'élevage (50 ou 100 mètres inconstructibles à proximité)
-  Site archéologique
-  Recul de 500 m par rapport aux éoliennes

## Risques

-  Zone inondable

## Patrimoine naturel

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Les périmètres de protections comportent 3 secteurs :

- Périmètre de protection immédiate, où se situent les ouvrages : ils doivent être maintenus en l'état.
- Périmètre de protection rapprochée : les nouvelles constructions y sont interdites (sauf extensions limitées des constructions existantes).
- Périmètre de protection éloignée : les constructions y sont autorisées sous réserve d'un raccordement à l'assainissement collectif. La réalisation de voiries nouvelles n'y est pas autorisée.

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

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

#### **Servitude T4 : servitudes aéronautiques de balisage**

L'administration se réserve le droit d'implanter des balises sur des terrains privés. Dans ce cas les propriétaires n'ont plus le droit d'entraver l'exercice des balises et doivent laisser libre l'accès à ces installations.

#### **Servitude T5 : servitudes aéronautiques de dégagement**

Dans cette zone, il est interdit d'édifier des obstacles de plus de 15 mètres de hauteur.

#### **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.

### Patrimoine

#### **Archéologie :**

La commune de Clitourps ne se situe pas dans un secteur archéologique sensible. Cependant, il est important de mentionner une vaste occupation du paléolithique moyen sur le Mont Etolan, de part et d'autre de la limite communale avec Saint-Pierre-Eglise.

Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits. Quelle que soit leur localisation, les projets de lotissements, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les monuments historiques devront être examinés par la DRAC. Les fouilles archéologiques sont réglementées par les lois de 1941 et du 17 janvier 2001 (modifiées le 1<sup>er</sup> août 2003).

## ZNIEFF<sup>2</sup> de type 2

### Bois et landes du Val de Saire

Les bois du Val-de-Saire sont très importants pour le département, qui est le moins boisé de France. Ces bois sont essentiellement composés de chênes et de hêtres.

Mais ils abritent de nombreuses espèces animales comme le Pinson du nord (*Fringilla montifringilla*) (photo) ou l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) qui y nidifient.

Des espèces végétales rares y sont également présentes comme le Polystic à aiguillons (*Polystichum aculeatum*) fougères rares ou le Monotrope (*Monotropa hypopitys*) (photo).



### Bassin de la Saire

La Saire s'écoule à travers un paysage de bocage, et de nombreux cours d'eau partent à travers les bois du Val-de-Saire.

Les prairies humides abritent une espèce peu vue dans le département : le Mouron bleu (*Anagallis foemina*).

Outre les différents salmonés, certains oiseaux y font leurs nids comme la Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) ou le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*) (photo).



## ZNIEFF<sup>1</sup> de type 1

### Bois de Boutron et landes de Clitourps

Dominant la vallée de la Saire, le bois de Boutron repose en grande partie sur un substrat constitué de sables et graviers feldspathiques transformés par silicification en poudingues et arkoses barytinifères de très grande dureté. Ce bois est intéressant au niveau de la faune car il abrite des espèces rares comme la Bondrée apivore (*Pernis Apivorus*) ou le Pic mar (*Dendrocopos medius*) (photo).



### La Saire et ses affluents

La Saire est la plus importante rivière du Nord-Cotentin. Ses caractéristiques (fort débit, fond graveleux) expliquent une forte présence de nombreuses espèces salmonicoles : Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) (photo), Saumon atlantique (*Salmo salar*).

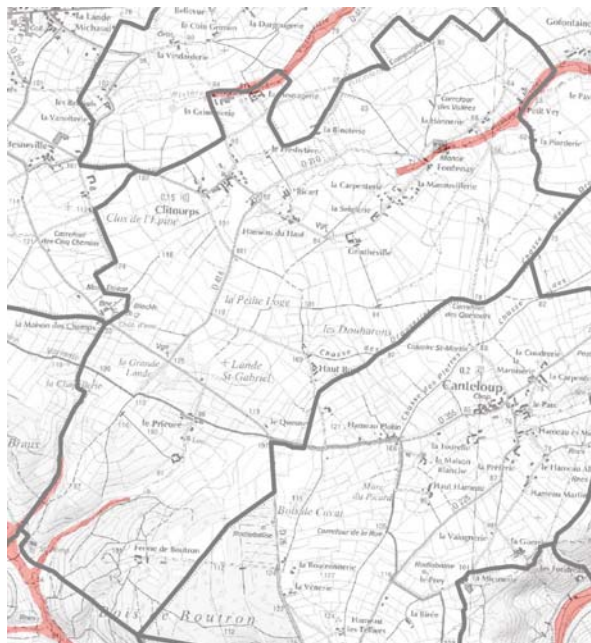


<sup>2</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
*Clitourps* / carte communale / rapport de présentation

## Risques

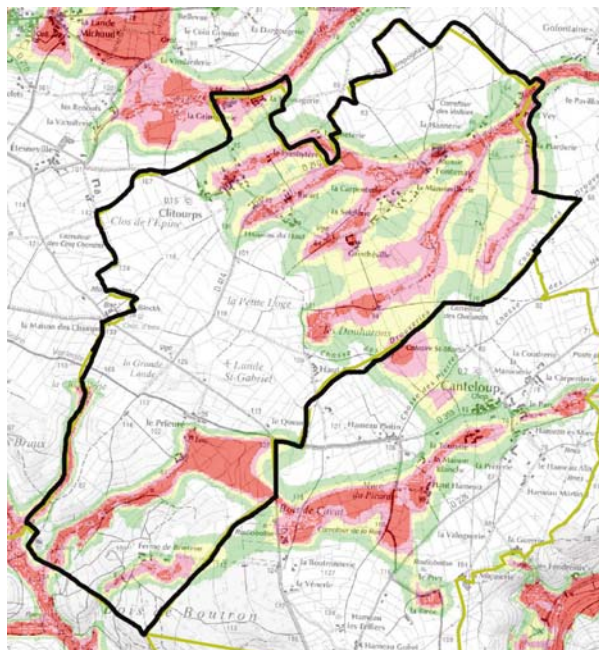
### Zones inondables



La commune est recensée dans l'Atlas des zones inondables de la DREAL. Les zones repérées en rouge sur cette carte ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.

*Extrait de l'atlas des zones inondables (DREAL).  
La version la plus récente de cet inventaire est jointe en annexe.*

### Remontées de nappes phréatiques

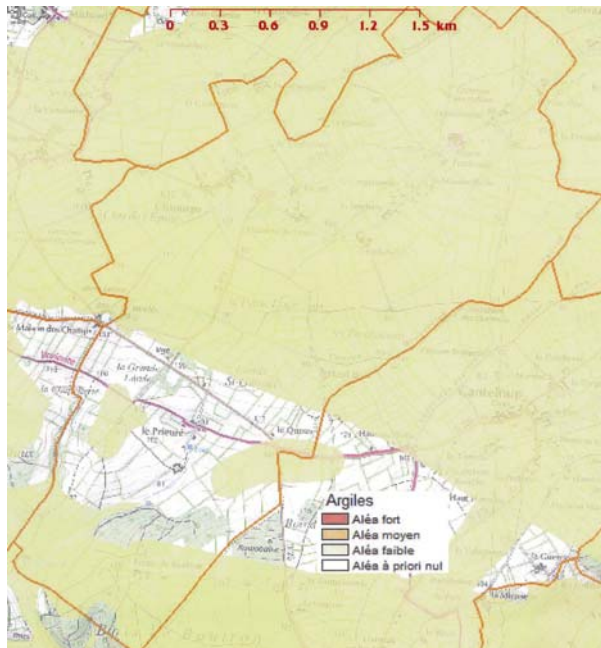


Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel.

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 estimées à 1 à 5 mètres dans les périodes les plus hautes.

*Extrait de l'atlas des zones non saturées (risque de remontées de nappes) (DREAL).  
La version la plus récente de cet inventaire est jointe en annexe.*

## Aléa retrait-gonflement de l'argile



Face à la présence d'argile dans le sol et dans l'attente d'un plan de prévention des risques, des mesures de précaution pour la construction sont proposées.

Sur la carte ci-contre, on distingue en jaune une zone d'aléa faible.

Dans cette zone, les fondations des maisons individuelles doivent atteindre au moins 80 cm de profondeur en l'absence d'étude de sols.

(cf : plaquette « construire sur un sol argileux dans la Manche »).

*Carte des aléas argile (BRGM)  
(en jaune : aléa moyen)*

## Eoliennes

Par mesure de sécurité, il ne sera pas possible de créer de nouvelle habitation à une distance inférieure à 500 m des éoliennes.

## Ancienne décharge

Une ancienne décharge est mentionnée à l'emplacement du parking public situé à proximité du parc éolien. Elle a été réhabilitée.

## Risques sismiques

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité 2.

## Contraintes agricoles

### Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)<sup>3</sup>

Le DGEAF arrêté préfectoral du 7 avril 2006 s'impose à la commune : la carte communale devra être compatibles avec les orientations de ce document, et la délibération du conseil municipal approuvant la carte communale devra y faire référence.

## Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est la principale activité de la commune : 17 exploitations sont recensées. Autant que possible, les zones constructibles doivent être évitées à proximité des exploitations pour garantir leur pérennité. Il est interdit de créer des logements à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage relevant du règlement sanitaire départemental (RSD). Cette distance est portée à 100 m pour les élevages relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

<sup>3</sup> Le DGEAF est consultable sur le site [www.ddaf50.agriculture.gouv.fr](http://www.ddaf50.agriculture.gouv.fr)  
*Clitourps / carte communale / rapport de présentation*

## **Plans d'épandage**

Les plans 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.

## Les réseaux et l'assainissement

### **Réseau d'adduction d'eau potable**

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux du Val-de-Saire à partir de la station située à Clitourps.

Les eaux sont de bonnes qualités physico-chimique et bactériologique de leur origine souterraine. Les volumes produits permettent de couvrir les besoins de la population.

### **Assainissement des eaux usées**

Le zonage d'assainissement approuvé le 23 octobre 2001 par la Communauté de communes du canton de Saint-Pierre-Église prévoit l'assainissement individuel sur toute la commune.

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome montre des sols aptes à l'assainissement individuel dans le bourg, et inaptes dans le secteur de la Manouvillerie. Les terrains constructibles seront recherchés en priorité sur des sols aptes à recevoir un épandage souterrain.

Le SPANC<sup>4</sup> a constaté de nombreux dysfonctionnements sur des installations récentes. Les sols sont argileux, il faudra donc être attentif à ce paramètre.

### **Déchets**

La collecte des ordures ménagères est organisée par la Communauté de communes de Saint-Pierre-Église. Une déchetterie intercommunale à Varouville permet le tri sélectif par apport volontaire

### **Ancienne décharge**

Une ancienne décharge est présente sur la commune (parcelle B 454). La commune a réalisé un parking proche des éoliennes sur ce terrain.

### **Protection incendie**

Seulement deux hydrants protègent la commune contre l'incendie. Il faudra étudier la possibilité d'aménager des réserves incendie dans les mares ou les lavoirs ayant un débit suffisant. L'hydrant installé dans le bourg est aux normes et présente un débit suffisant. Toutefois, ils ne couvrent pas toutes les habitations.

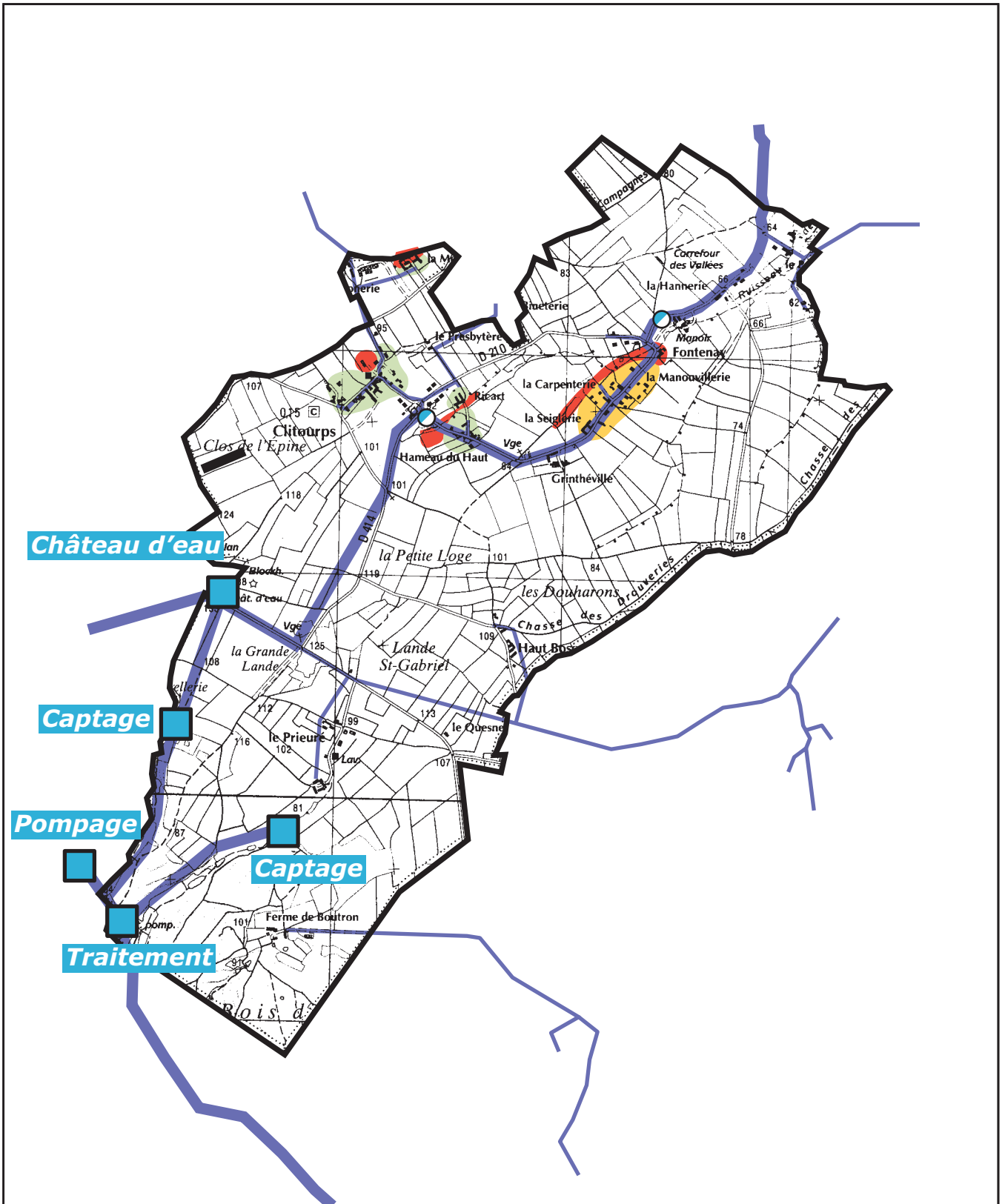
Rappelons la responsabilité du maire, qui s'engage à assurer une bonne desserte incendie lorsqu'il délivre un permis de construire.

### **Réseau électrique**

Pas de difficulté, les transformateurs présentent tous une capacité résiduelle importante.

---

<sup>4</sup> SPANC : service public d'assainissement non collectif : cette compétence est assurée par la communauté de communes.






# Clitourps

## Carte communale






### Eau potable et protection incendie

-  Réseau d'adduction d'eau potable (>100 mm)
-  Réseau d'adduction d'eau potable (<100 mm)
-  Hydrant incendie

### Assainissement individuel

Aptitude des sols à l'assainissement individuel (d'après étude Bicha, mai 1998)

-  Bonne
-  Moyenne
-  Nulle

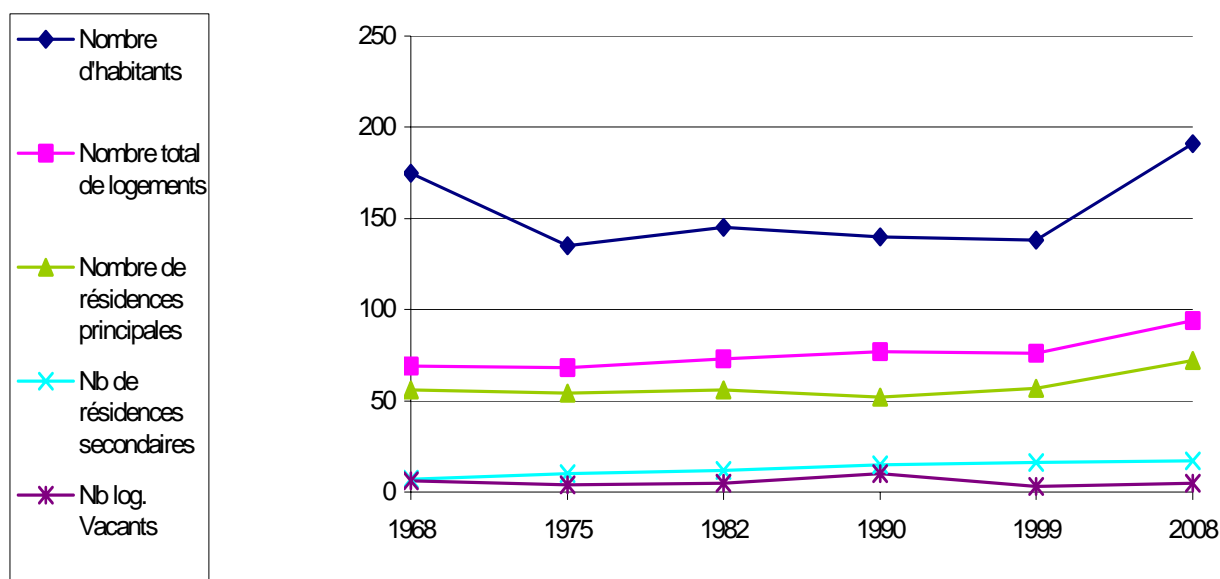
### 3. Analyse socio-démographique

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

Le nombre d’habitants était en baisse jusqu’en 1975, puis s’est stabilisé autour de 140 habitants sur une période de 25 ans. Entre 1999 et 2008 le nombre de logements s’est considérablement accru.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d'habitants	<b>175</b>	<b>135</b>	<b>145</b>	<b>140</b>	<b>138</b>	<b>191</b>
Nombre total de logements	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>73</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>94</b>
Nombre de résidences principales	56	54	56	52	57	72
Nb de résidences secondaires	7	10	12	15	16	17
Nb log. Vacants	6	4	5	10	3	5
Nb. d'hab / résidence pp.	3,1	2,5	2,6	2,7	2,4	2,7



La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2013 est de 201 habitants.

La population s’est considérablement rajeunie :

- En 2008, l’indice de jeunesse<sup>5</sup> est de 1,56 ;
- 27 % de la population a entre 0 et 14 ans en 2008.

L’augmentation de population est à la fois due au solde migratoire positif (+2,4%), et au solde naturel positif (+1.2) : les nouveaux habitants sont jeunes et font des enfants...

Les élus estiment que près de 25% des habitants ont moins de 10 ans, ce qui a des conséquences lourdes sur les frais de scolarité supportés par la commune.

<sup>5</sup> Indice de jeunesse : rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Mais cette situation est éphémère, la commune connaîtra un brusque départ de cette population jeune d'ici à quinze ans.

Il y a de moins en moins d'habitants par logement. On passe de 3,1 habitants par résidence principale en 1968 à 2,4 en 1999. Le chiffre de 2,7 observé en 2008 est anormalement élevé, la moyenne se situe aujourd'hui à 2,3 en France, et va continuer inexorablement à baisser, en raison du vieillissement de la population.

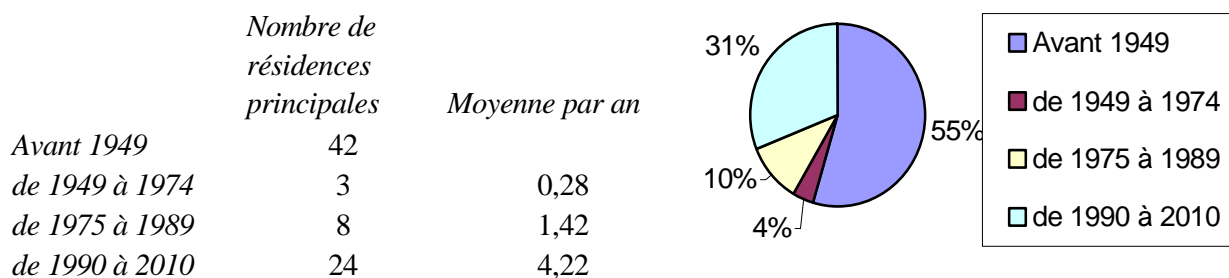
Cette diminution illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche la plupart des communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale.

### Logement

Le nombre de logements est en augmentation forte depuis 1999.

La part de résidences secondaires (et de gîtes) est assez élevée : 18 % en 2008 tandis que la part de logements vacants est normale. : 5% en 2008. On observe dans la commune des possibilités de créer des logements dans d'anciennes constructions.

### Age du parc de logements



Entre 1990 et 2010<sup>6</sup>, il s'est construit environ 31 % des logements de la commune. C'est une proportion très importante au regard de la petite taille de cette commune. Environ 22 % des logements ont été créés au cours des 10 dernières années, dans le bourg et dans les hameaux.

### Structure du parc de logements

La structure du parc de logements est uniforme en 2006:

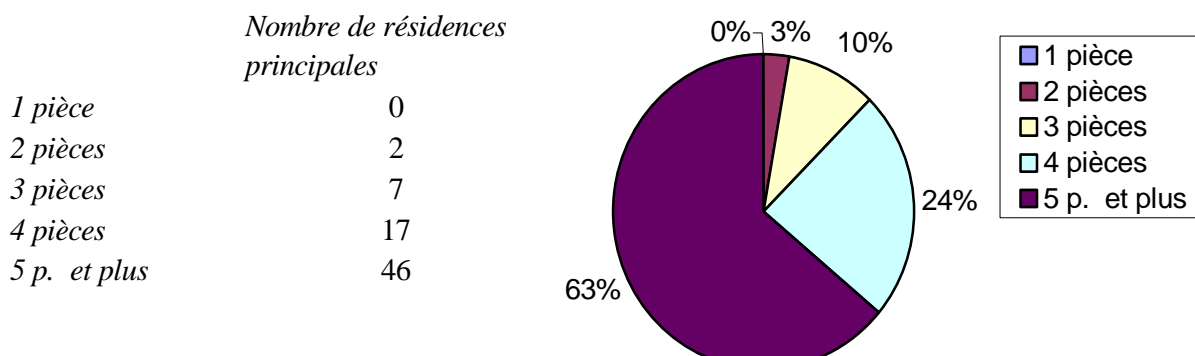
- 100 % de maisons individuelles
- 83,8 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche)

### Logements locatifs

En 2008, la part des locataires n'est que 16,2 %, alors que moyenne nationale se situe à environ 45 % (38,8 % dans la Manche). Il y a donc manifestement un déficit en logements locatifs.

<sup>6</sup> INSEE : 1990 à 2005 = 9 logements + estimation 2005 à 2010 : 15 logements  
*Clitourps / carte communale / rapport de présentation*

## Taille des logements



Avec 87 % de grands logements (4 pièces ou plus) contre (70,7 % dans la Manche), la commune ne dispose pas d'un parc de logements adapté. Il est important de 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.

## Rythme de construction

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>totaux</b>	<b>moy.</b>
<b>Logements neufs</b>	0	0	2	3	3	3	4	0	0	1	<b>16</b>	<b>1,6</b>
Logements créés dans le bâti ancien	0	1	0	0	0	2	0	0	1	1	<b>5</b>	<b>0,5</b>
<b>totaux</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>2,1</b>

C'est un rythme élevé au regard du faible de taux d'équipement de la commune (pas d'école, pas de commerce). Il ne sera pas possible de garder un tel rythme sans envisager des opérations d'aménagement.

## Densité des constructions récentes

Dans le bourg, 9 logements ont été récemment construits sur 18 150 m<sup>2</sup>, la superficie de ces parcelles est en moyenne de 2016 m<sup>2</sup> soit une densité de 5 log/ha. Ce chiffre est à comparer avec les objectifs du SCOT : 16 log/ha dans la communauté de commune de Saint-Pierre-Eglise.

## 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 la population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,5 soit 5 logements sur les 10 prochaines années.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite une carte communale afin de prévoir une politique d'urbanisme pour l'avenir et de mieux planifier les investissements dans les réseaux et les voiries. La carte communale permettra d'organiser une urbanisation raisonnée et préserver le caractère rural de la commune tout en gardant un budget équilibré.

La commune a connu, ces dix dernières années un rythme élevé de construction (1,6 logement neuf par an en moyenne). Or aujourd'hui la démographie connaît un fort déséquilibre : le nombre d'enfants scolarisés est très important, ce qui pèsera sur les finances communales pendant une dizaine d'années encore.

Les élus ont donc fait le choix délibéré de prévoir une carte communale aux contours réduits au strict nécessaire, pour permettre la réalisation d'un projet communal :

Actuellement, l'ancienne école abrite un logement (à gauche), une salle de convivialité au rez-de-chaussée et la mairie à l'étage (à droite).

Dans le cadre de la mise aux normes d'accessibilité des lieux recevant du public, le bâtiment devrait être agrandi en rez-de-chaussée, à l'arrière.



Cet aménagement s'accompagnera par la création d'un parking public d'une trentaine de places, en effet, l'espace public est étroit et ne permet pas de stationner dans de bonnes conditions aux abords de la mairie.



Le sud du terrain communal sera vendu, pour deux lots à bâtir, ce qui permettra de financer ces projets.

Les terrains constructibles présentent des sols aptes à recevoir des assainissements individuels par épandage souterrain. Il faudra équiper le hameau de Haut d'un nouveau poteau incendie, ce qui est techniquement possible.

Concernant les rénovation de petites masures inhabitées, s'il s'agit d'anciens logements (le bâtiment comporte toujours des portes, fenêtres, cheminées...) la vocation d'habitat n'est pas remise en cause : une réhabilitation lourde est alors possible, sans avoir à demander de permis de construire, à condition de ne rien changer à l'aspect extérieur ou la volumétrie. Une extension mesurée des bâtiments peut être envisagée (environ 25% de surfaces en plus). Pour l'assainissement, une solution sera proposée quelle que soit la nature du sol, car il s'agit de terrains déjà urbanisés.

### Estimations des besoins au cours des dix prochaines années

Au fil des réflexions, un scénario de développement a pris forme :

- il suggère un développement raisonné ;
- en diminuant de moitié le rythme de construction observé ces 10 dernières années ;

En dix ans la commune autoriserait la construction de 8 logements.

Nombre de logements à créer sur 10 ans	8 logements
dont point-mort (maintien de la population en place)	5 logements
dont nombre de logements permettant une croissance)	3 logements

Nombre d'habitants en 2012	200 habitants
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
d'où croissance envisagée à 10 ans	8 habitants
d'où estimation du nombre d'habitants en 2023	208 habitants

#### Estimation des besoins en superficies constructibles

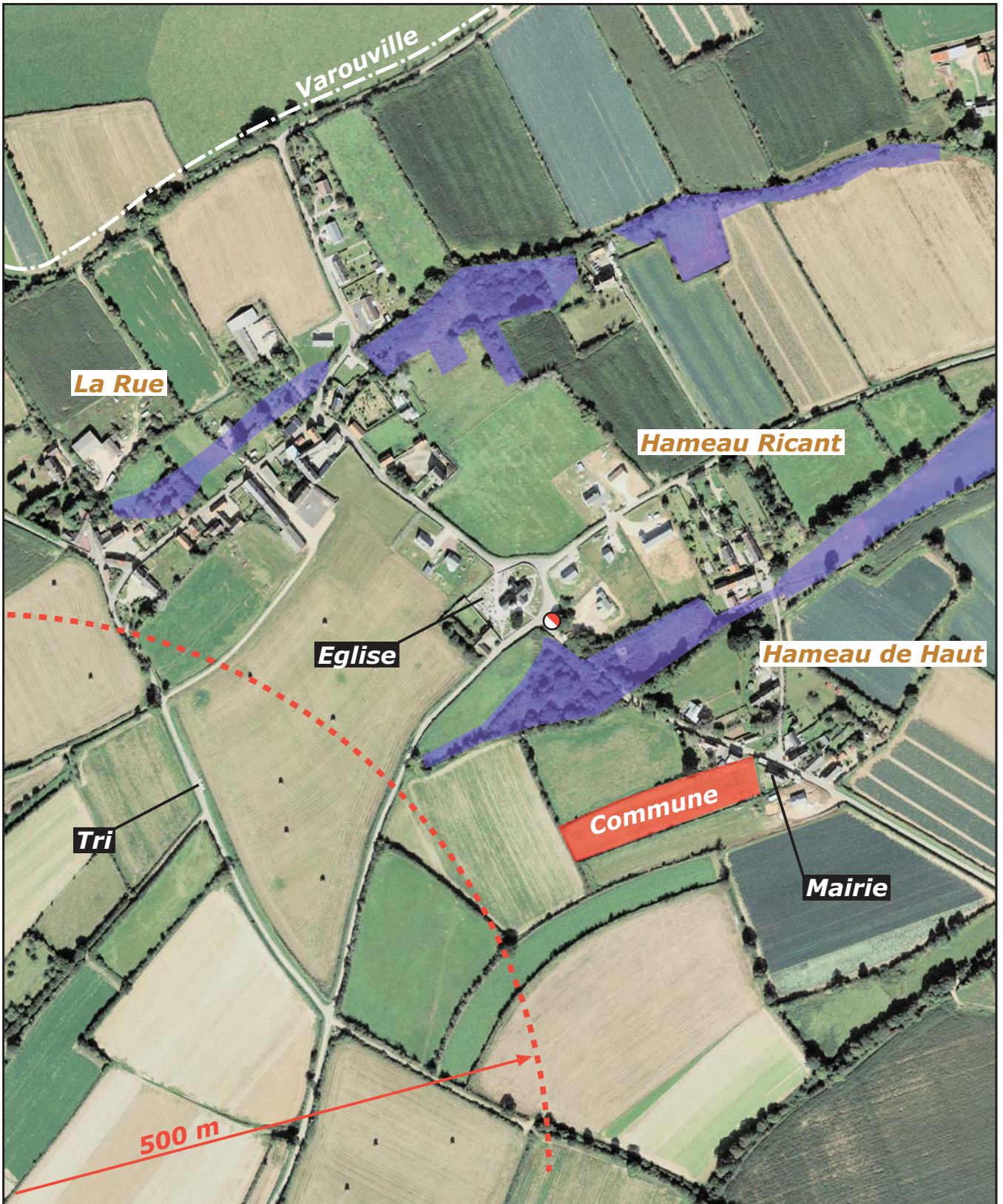
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	900 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	7200 m <sup>2</sup>

Taux de rétention foncière	15 %
Superficie à prévoir pour rétention foncière	1080 m <sup>2</sup>

Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	1440 m <sup>2</sup>

Estimation des besoins en terrains constructibles	9720 m <sup>2</sup>
arrondi à	<b>1 hectare</b>

Ce projet doit intégrer celui d'une rénovation de la mairie (mise aux normes d'accessibilité ; salle de convivialité ; organisation du stationnement), tout en valorisant le terrain communal adjacent.



## Clitourps

Carte communale




Echelle : 1/5 000  
0 200 m

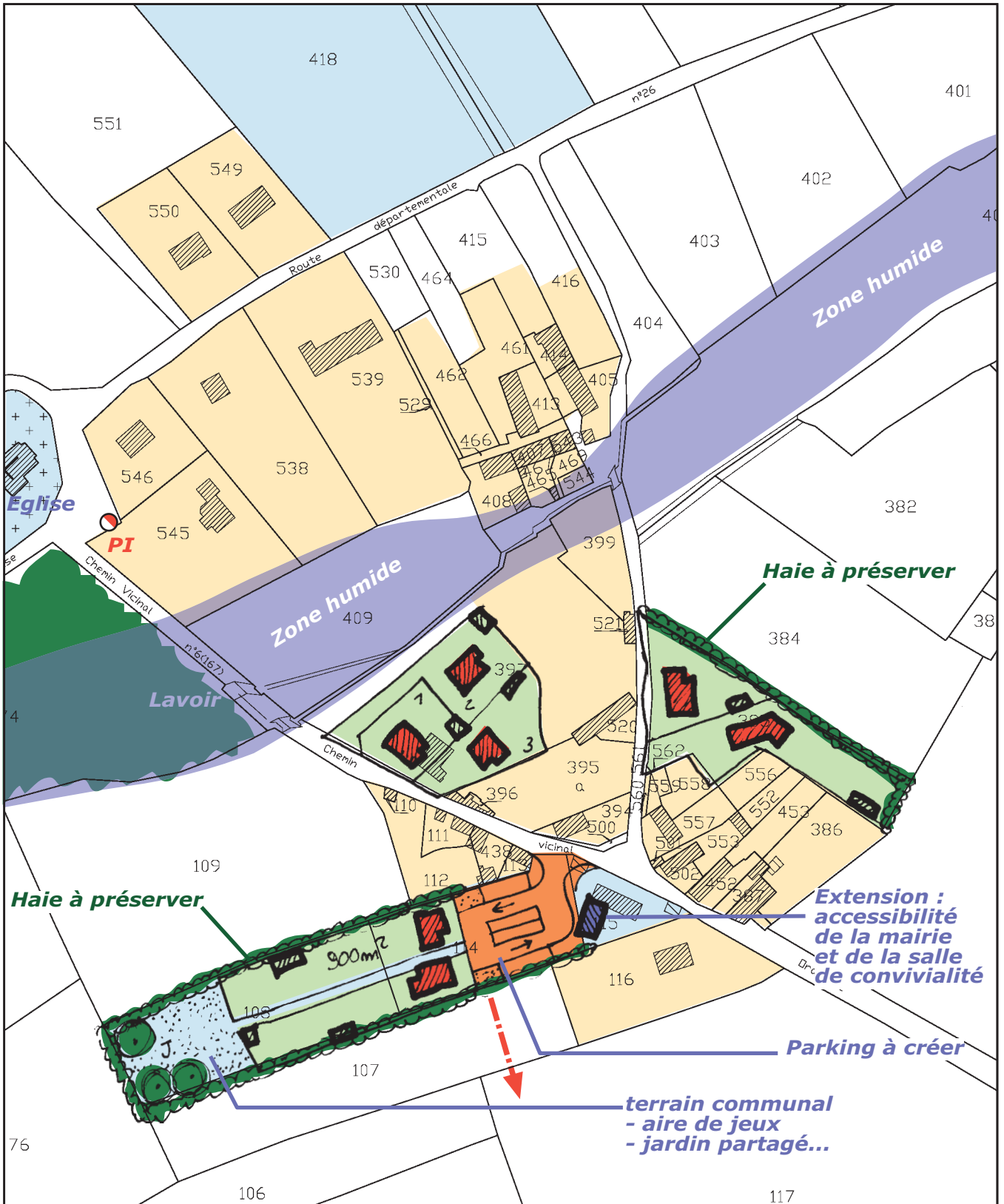


Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Octobre 2012

## Le bourg Etat actuel et contraintes

-  Zone Humide
-  500 m de l'éolienne la plus proche
-  Hydrant incendie



# Clitourps

## Carte communale








Echelle : 1/2 000  
 0 50 m 100 m

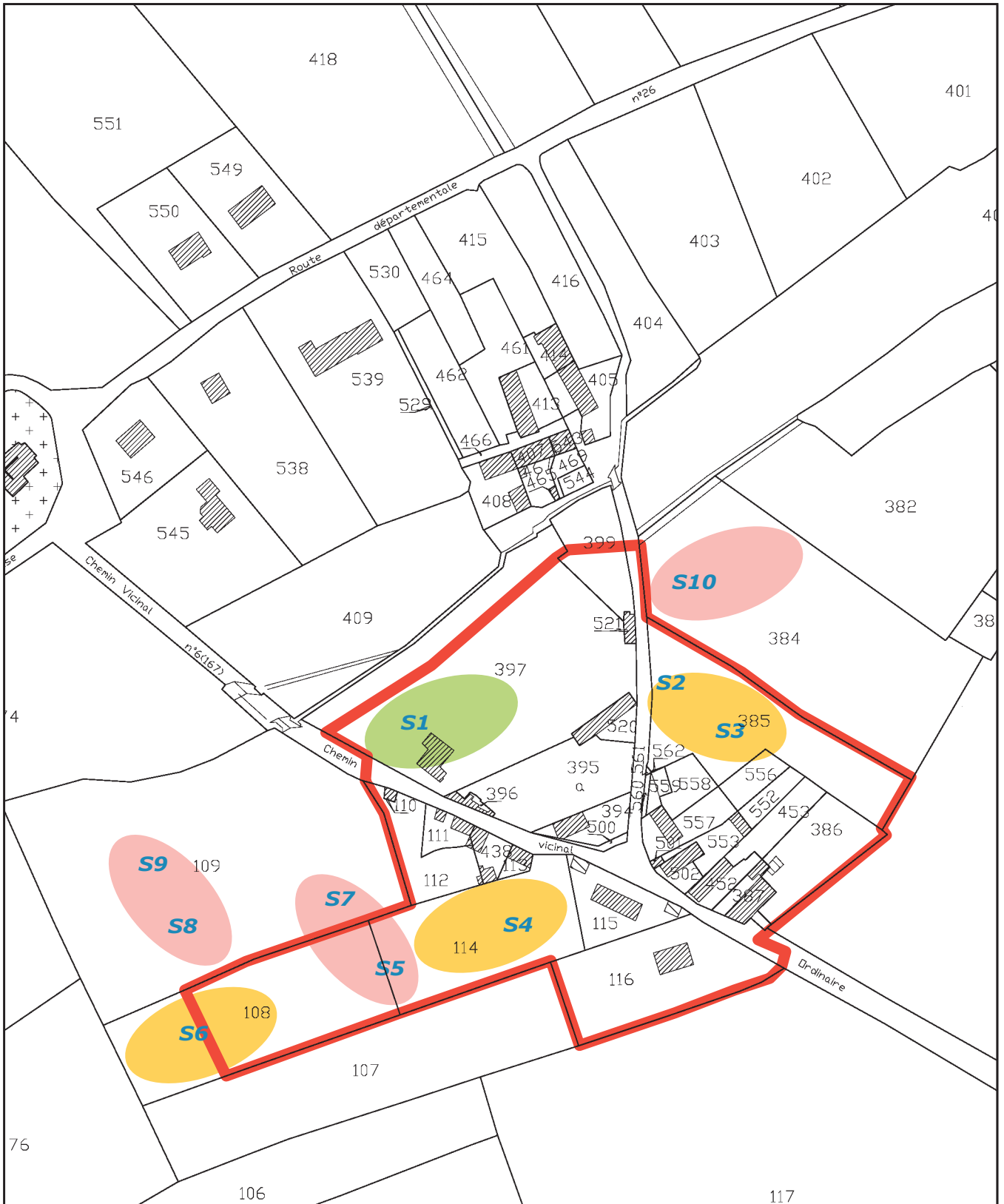


Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Octobre 2012

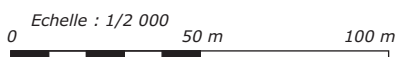
### Schéma d'aménagement

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Habitat existant                        |  | Espace public à créer                  |
|  | Propriété communale                     |  | Extension possible à long terme        |
|  | Haie à préserver                        |  | Exemple d'implantation de construction |
|  | Propositions de terrains constructibles |   |  |



# Clitourps





## Carte communale



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2013

### Préconisations concernant l'assainissement

-  Limite de la zone constructible
-  Sol présentant une bonne aptitude des sols :  
- tranchées d'infiltration
-  Sol présentant une aptitude des sols faible à moyenne :  
- Les tranchées d'infiltration devront être surélevées et réalisées par une recharge préalable de la zone d'implantation du dispositif par 30 à 40 cm de terre végétale.  
- Les constructions sur vide sanitaire sont préconisées pour éviter le recours à un poste de relèvement.  
- Le linéaire de tranchées devra être surdimensionné (20 m linéaire par chambre).  
- Les tranchées devront être de grande largeur (70 cm) pour favoriser une bonne dispersion des eaux.
-  Sol présentant une aptitude des sols très faible :  
- Ces parcelles ne peuvent pas recevoir d'assainissement individuel

## Mise en œuvre

Certains outils peuvent être mis en œuvre 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 qui doit faire l'objet de mesure 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 immobilières<sup>7</sup>**

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 chaque année.

C'est un moyen d'inciter les propriétaire à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

### **La taxe d'aménagement (TA) (la part communale est fixée à 3%)**

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.

---

<sup>7</sup> 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)

La TA remplace un ensemble de taxes communales et départementales.

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)

La taxe d'aménagement doit permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires du fait de l'urbanisation. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments de plus de 5 m<sup>2</sup> et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Certaines constructions en sont exonérées comme, par exemple, les bâtiments d'utilité publique, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit de moins de 10 ans, certains bâtiments agricoles.

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %. Dans certaines circonstances particulières (travaux de voirie importants, création de nouveaux équipements publics), le taux pourra être porté jusqu'à 20%.

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>8</sup>**

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. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées 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.

### **Protection d'éléments de paysage (article R421-23i du code de l'urbanisme)**

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), d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades de la place du village...).

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

---

<sup>8</sup> 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](http://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 / *Clitourps* / carte communale / rapport de présentation

## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport à l'article L110 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement. Le schéma d'aménagement propose une image à long terme. Les zones constructibles immédiatement s'intègrent dans un schéma cohérent. Le développement du bourg permet de protéger les espaces ruraux du développement urbain, et permettra également de freiner la croissance des résidences secondaires.

### **Prise en compte des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)**

La carte communale prend en compte les objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur sur son territoire, notamment en protégeant par la zone N tous les cours d'eau et leurs affluents, leurs abords et les terrains humides. 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.

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

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Surface constructible	Utilisation	Particularité
A 385	Betty Le Guillou	Non	2 700 m <sup>2</sup>	Pâturage	Jardin
A 397	William Deeves	Non	2 300 m <sup>2</sup>	Pâturage	Loisirs
B 108 et 114	Commune	Non	3 800 m <sup>2</sup>	Pâturage	Vente d'herbe
<b>total</b>			<b>8 800 m<sup>2</sup></b>		

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

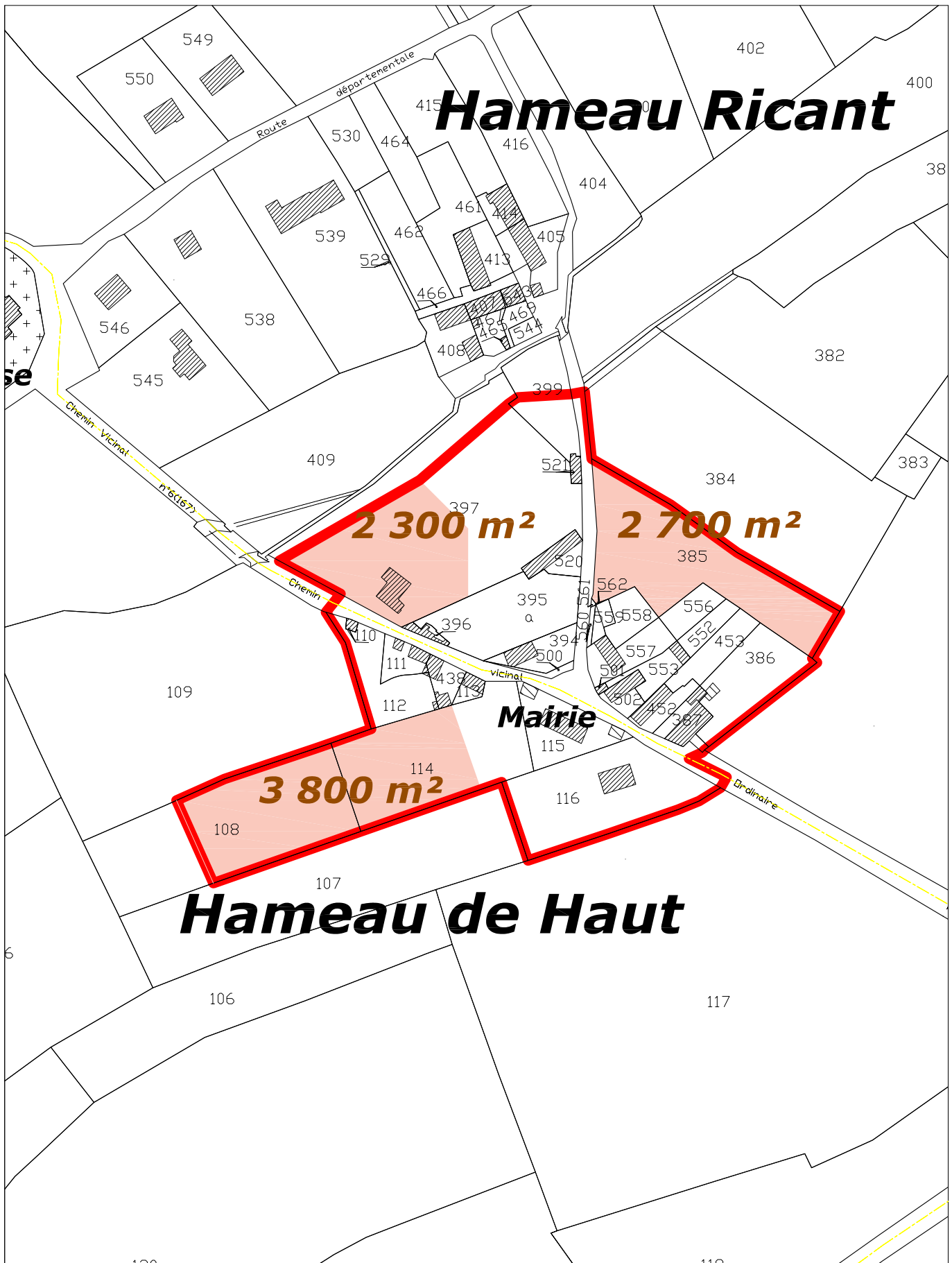
Les autres parcelles incluses dans la zone C ne permettent pas d'envisager des constructions supplémentaires, il s'agit des jardins accompagnant d'autres constructions.

### Le projet sera sans conséquence sur la surface agricole utile de la commune.

L'inventaire ci-dessus montre que aucun terrain constructible ne vient entamer une parcelle exploitée par un agriculteur. Aucun plan d'épandage n'étant situé à proximité de la zone constructible, on peut affirmer que le projet de carte communale n'a pas d'impact sur l'activité agricole.

### Justifications par rapport à l'article L121.1 du code de l'urbanisme

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter les périmètres constructibles se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

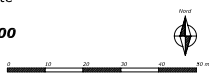


**Clitourps**  
Carte communale

Octobre 2012

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/2000



**bilan des parcelles constructibles**

## **Bilan des superficies constructibles**

Les superficies urbanisables à vocation d'habitat représentent 1 ha, ce qui correspond parfaitement aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

## *Préservation de l'environnement*

Aucune zone constructible n'est prévue en campagne.

La carte communale préserve tous les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

Prévention des risques et nuisances

- Aucun terrain constructible ne se trouve exposé à une nuisance identifiée.
- Le schéma d'aménagement proposé sur les terrains constructibles permet d'envisager facilement et à moindre frais des extensions. Il tient compte également du projet d'aménagement de la mairie et d'un parc de stationnement.

## **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 et toute la vallée de la Sienne.

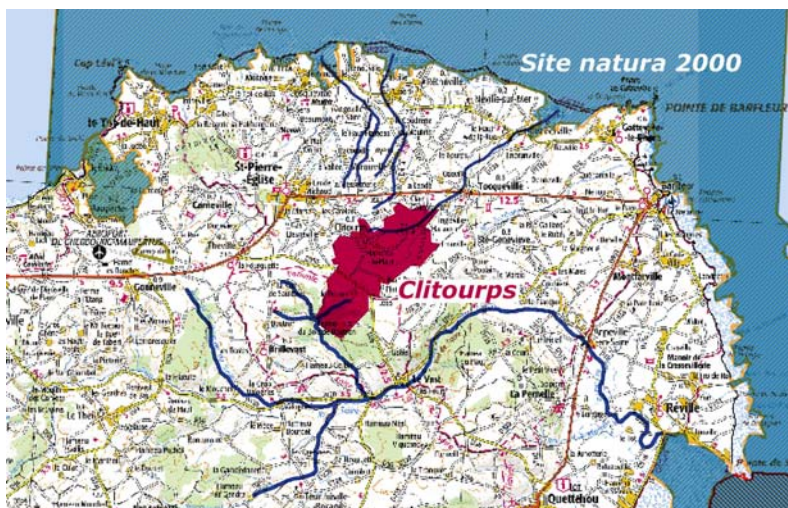
La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Par ailleurs, les terrains retenus dans les zones constructibles peuvent être équipés d'assainissements individuels par épandages souterrains. Il n'y aura plus d'aggravation des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

## **Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000 la plus proche**

La commune se trouve à quelques kilomètres en amont du site Natura 2000 n° FR2500085 « Récifs et marais arrière-littoraux du cap Lévi à la Pointe de Saire ». (Directive habitats). La côte nord-est du Cotentin présente un chapelet de marais contigus au cordon littoral, séparés par quelques pointes rocheuses et des promontoires essentiellement granitiques, recouverts de landes, se prolongeant en mer par des récifs et platiers rocheux. Le site présente ainsi une grande variété de milieux terrestres, littoraux et marins. Les cours d'eau présents dans la partie nord de la commune alimentent directement les marais, il y a donc un lien fort entre les projets pouvant être réalisés sur la commune et les zones protégées.

La zone constructible de la carte communale fait partie d'un bassin versant relié à la mare de Gattemare. Les parcelles constructibles ont été choisies en fonction de leur bonne aptitude à l'assainissement par épandage souterrain, car ce procédé évite des rejets de pollution dans les cours d'eau.



Le sud de la commune fait partie du bassin versant de la Saire et à ce titre est relié au site Natura 2000 n° FR2500086 « Tatihou – Saint-Vaast-la-Hougue ». Ce site d'importance communautaire (directive habitats) correspond à une vaste superficie de domaine public maritime.

La carte communale ne prévoit pas de terrain constructible situé dans ce bassin versant on peut donc estimer que ce projet sera sans effet sur la préservation du site Natura 2000 n° FR2500086.

#### Effets notables de la carte communale :

L'intérêt de la zone Natura 2000 porte principalement sur les marais d'arrière littoral, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles peuvent avoir un impact sur la faune et à la flore de Gattemare.

Cependant, le projet de développement de Clitourps est modeste, et situé à plus de 4 kilomètres du site protégé.

#### 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.

#### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; 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 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.

### Risque de remontées de nappes (voir la carte en annexe)

Dans les secteurs concernés par un risque de remontées de nappe :

- Entre 0 et 2,5 m de profondeur : les sous-sols sont interdits. Les assainissements individuels doivent recueillir l'aval du service public d'assainissement non collectif.
- Entre 0 et 1 m de profondeur, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

## 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'équilibres des ouvertures.
- Enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle.
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

# Annexes

- Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique
- Carte des zones humides
- Carte des risques d'inondations
- Carte des risques de remontées de nappes

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTAUIER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi n° 62-904 du 4 août 1962 et décret n° 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992 Code rural L.152-1, L.152-2, R152-1 et suivants de ce code	Direction départementale des territoires et de la mer Service environnement Pôle ressource en eau (unité protection de la ressource) Boulevard de la Dollée - BP 60355 50015 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 06 39 00
AC 1	Servitudes de protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis Décret du 18 mars 1924 Décret n° 70-836 du 10 septembre 1970	Service territorial de l'architecture et du patrimoine Boulevard de la Dollée 50009 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 57 52 46  Direction régionale des affaires culturelles : . Conservation régionale des monuments historiques - tél. 02 3138 39 40 . Service régional de l'archéologie - tél. 02 31 38 39 19 13 bis rue Saint Ouen - 14052 Caen cedex 4
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique+B24	Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée 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 n° 67-885 du 6 octobre 1967. Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 art. 35 Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 art. 60 Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 Décret n° 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Basse-Normandie Service aménagement des territoires, infrastructures et habitat 10 boulevard du Général Vanier - BP 60040 14006 Caen cedex - tél. 02 50 01 83 00
T 4	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitude de balisage (aérodromes civils et militaires)	Code de l'aviation civile - art. L.281-1 à L.281-4	Délégation de la sécurité de l'aviation civile Basse et Haute Normandie Aérodrome Le Havre - Octeville BP 2000 - 76070 Le Havre cedex - tél. 02 35 54 64 80
T 5	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitude de dégagement	Code de l'aviation civile - art. L.281-1 à L.281-4, art. R.241-1 à R.241-3, R.242-1 à R.242-3 et D.242-1 à D.242-14	Délégation de la sécurité de l'aviation civile Basse et Haute Normandie Aérodrome Le Havre - Octeville BP 2000 - 76070 Le Havre cedex - tél. 02 35 54 64 80
T 7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV, et notamment les articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 inclus Code de l'urbanisme, article L.421-1, L.422-1, L.422-2, R 421-38-13 et R.422-8	Délégation de la sécurité de l'aviation civile Basse et Haute Normandie Aérodrome Le Havre - Octeville BP 2000 - 76070 Le Havre cedex - tél. 02.35.54.64.80

# Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : septembre 2012

Clitourps

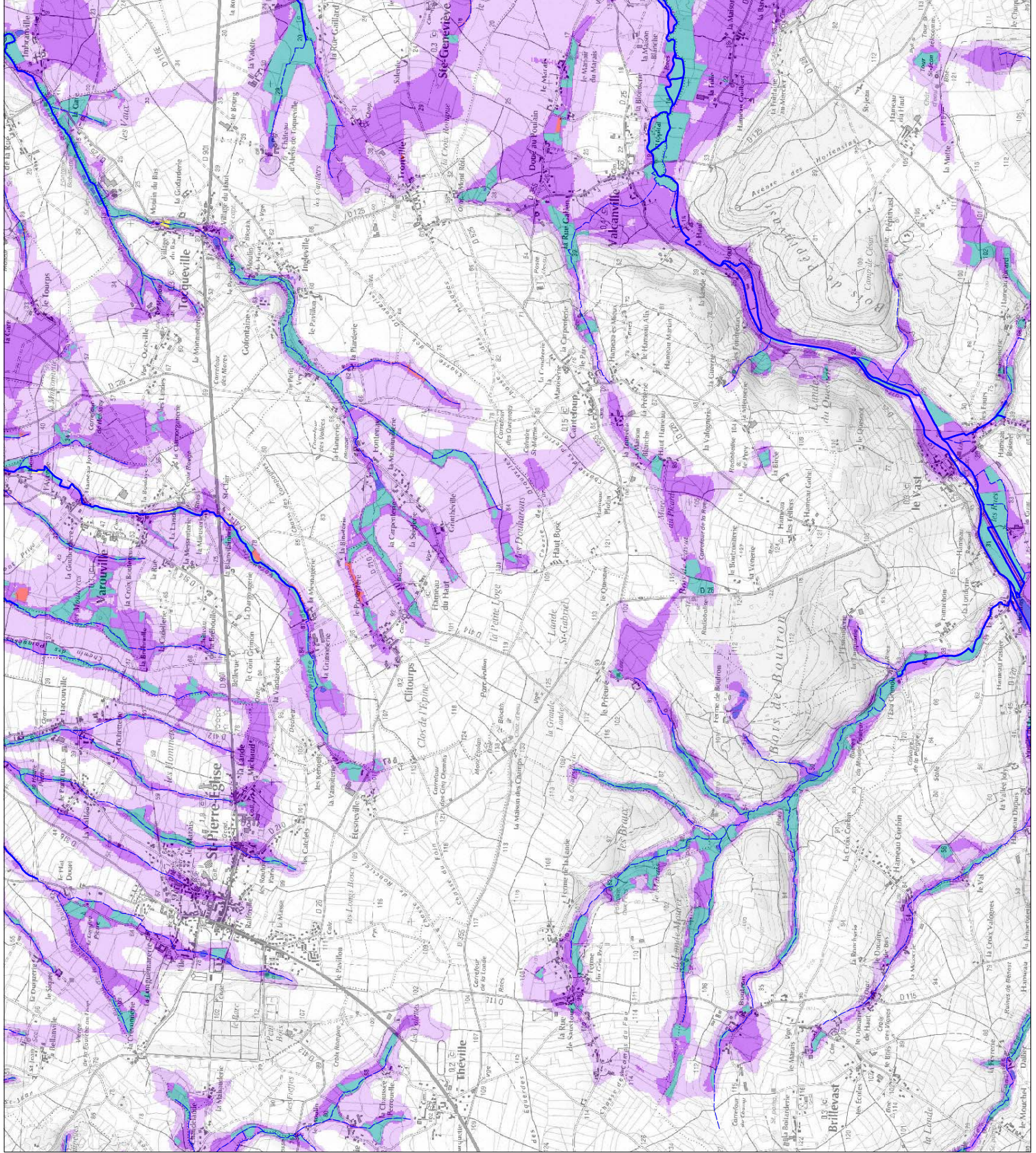
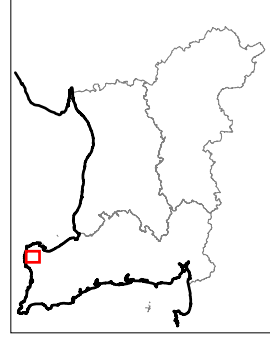
50135

ZONES HUMIDES OBSERVEES  
(PHOTO-INTERPRETATION DU TERRAIN)

- espaces humides détériorés ou très détériorés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE  
ZONES HUMIDES (définis par modélisation)

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés



# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : août 2012

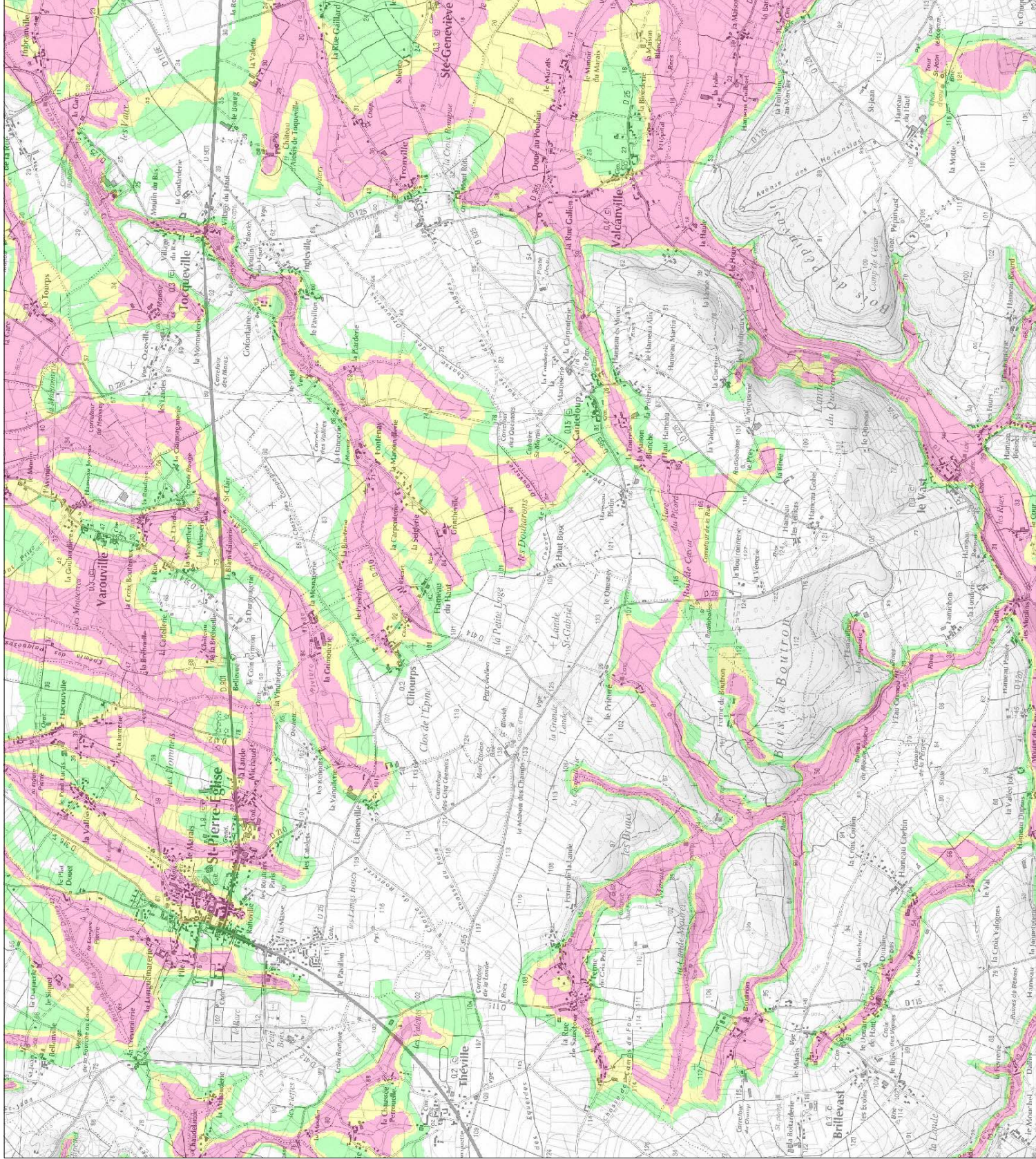
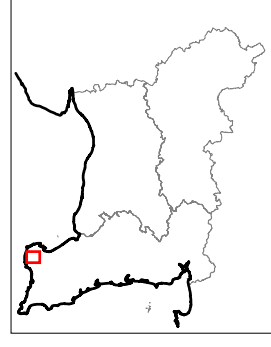
Profondeur de l'eau et nature du risque  
Débordements de nappe observés

0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols  
de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols  
2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes  
>5 m : pas de risque a priori



Clitourps








50135






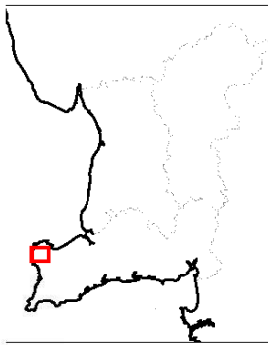
# Atlas régional des Zones Inondables

## Etat de la connaissance au 18/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
-  Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple :  36.60 m

**CLITOURPS**  
Code INSEE 50135



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune.  
Elle ne doit pas être utilisée pour les voisins  
Il est fortement conseillé de se reporter à la notice  
avant l'interprétation de cette carte

Sources :  
© DREAL-BN / SRMP  
© IGN - Protocole du 24/07/07

[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)  
Feuille 1 sur 1

