

Commune  
d'EMONDEVILLE

Carte communale



*Rapport de Présentation*

Vu devoir être annexé à l'arrêté  
préfectoral du 9 AVR. 2009

Pour le Préfet

L'Attaché de Préfecture  
Chef de Bureau Délégué

Délibération de  
03 FEV. 2009  
Le Maire



# Table des Matières

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>1 Le Territoire.....</b>                                                               | <b>9</b>  |
| <b>1.1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>                                       | <b>11</b> |
| 1.1.1. Contexte administratif et territorial.....                                         | 11        |
| 1.1.1.1. Le SCoT.....                                                                     | 11        |
| 1.1.1.2. L'intercommunalité.....                                                          | 12        |
| 1.1.1.3. Le Canton.....                                                                   | 16        |
| 1.1.1.4. Les communes limitrophes.....                                                    | 18        |
| 1.1.2. La Commune d'Emondeville.....                                                      | 19        |
| 1.1.2.1. Généralités.....                                                                 | 19        |
| 1.1.2.2. Accès.....                                                                       | 19        |
| 1.1.2.3. Bilan de la carte communale et de l'application du RNU.....                      | 22        |
| <b>1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>                                          | <b>23</b> |
| 1.2.1. Aspects géomorphologiques.....                                                     | 23        |
| 1.2.1.1. La topographie.....                                                              | 23        |
| 1.2.1.2. l'hydrographie.....                                                              | 23        |
| 1.2.2. Les paysages.....                                                                  | 26        |
| 1.2.2.1. les éléments paysagers.....                                                      | 26        |
| 1.2.2.2. les vues patrimoniales.....                                                      | 27        |
| 1.2.2.3. les chemins de randonnées : une mise en valeur naturelle de l'environnement..... | 28        |
| 1.2.2.4. les enjeux du paysage.....                                                       | 29        |
| 1.2.3. L'environnement naturel.....                                                       | 30        |
| 1.2.3.1. les haies bocagères.....                                                         | 30        |
| 1.2.3.2. les enjeux des espaces naturels.....                                             | 33        |
| 1.2.4. L'environnement bâti.....                                                          | 34        |
| 1.2.4.1. Les sites et vestiges archéologiques.....                                        | 34        |
| 1.2.4.2. Le patrimoine bâti.....                                                          | 35        |
| 1.2.4.3. le développement urbain.....                                                     | 37        |
| 1.2.4.4. Les principales typologies d'habitat.....                                        | 39        |
| 1.2.4.5. les enjeux de l'environnement bâti.....                                          | 41        |
| <b>1.3. ANALYSE DES DONNEES SOCIALES ET ECONOMIQUES.....</b>                              | <b>43</b> |
| 1.3.1. la population.....                                                                 | 43        |
| 1.3.2. le logement.....                                                                   | 46        |
| 1.3.3. Analyse socio-économique.....                                                      | 47        |
| 1.3.3.1. L'activité.....                                                                  | 47        |
| 1.3.3.2. L'emploi.....                                                                    | 52        |
| <b>1.4. Servitudes et Contraintes.....</b>                                                | <b>55</b> |
| 1.4.1. Servitudes à prendre en compte.....                                                | 55        |
| 1.4.1.1. Patrimoine naturel :.....                                                        | 55        |
| 1.4.1.2. Ressources et équipements.....                                                   | 55        |
| 1.4.2. Les Contraintes.....                                                               | 55        |
| 1.4.2.1. Analyse des risques naturels.....                                                | 55        |
| 1.4.2.2. Installations classées.....                                                      | 57        |
| <b>2 LE PROJET.....</b>                                                                   | <b>59</b> |



# INTRODUCTION

## Le cadre juridique

Le document MARNU (modalités d'application du règlement national d'urbanisme) a été arrêté le 15 mai 2000 par arrêté préfectoral. Sa période de validité s'est achevée le 15 mai 2004 au terme du délai de 4 ans à compter de la délibération du conseil municipal du 24 mai 2000 approuvant le MARNU.

Le MARNU est obsolète depuis le 24 mai 2004 et remplacé par la mise en application des dispositions du règlement national d'urbanisme.

Il s'avère que la mise en œuvre de ces dispositions n'est plus adaptée à la complexité de gestion de l'urbanisme communal.

## Documents à prendre en compte

Schéma de cohérence territoriale : la commune n'est pas encore incluse dans le périmètre d'un schéma de cohérence territorial.

Doivent également être pris en compte le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie ainsi que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orne Aval Seules.

Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers doit être pris en compte en application des dispositions de l'article R 124-5 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des dispositions législatives et réglementaires supra communales.

## Les grandes étapes de la carte communale sont :

1/ L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, et environnementaux mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.

2/ La définition d'une sectorisation permettant de délimiter les secteurs constructibles et ceux qui ne sont pas constructibles sauf exceptions.

Les principes majeurs qui doivent être respectés dans le cadre de l'élaboration de cette carte communale :

*Gestion économe et équilibrée de l'espace*

La contrainte est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones du territoire communal trop vastes par rapport à l'urbanisation déjà existante, tant d'un point de vue économique que démographique.

L'économie agricole doit être pérennisée au sein de la commune.

L'accroissement des zones de développement ne doit pas se faire au détriment trop important des surfaces agricoles strictement utiles.

*Mixité urbaine et sociale*

La mono fonctionnalité des zones est proscrite au bénéfice d'une mixité qui permet le développement d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des zones, mis à part les secteurs réservés à l'industrie lourde et/ou polluante, incompatibles avec le voisinage des habitations.

La mixité de logement doit être recherchée dans les zones d'habitat, mais aussi par quartiers.

*Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage*

La loi Solidarité, Renouvellement Urbain modifiée par la loi Urbanisme, Habitat proscrit le mitage. Il est préférable d'envisager des opérations de densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune par comblement de parcelles non encore urbanisées, en rapport avec la mise en œuvre des deux principes précédents.

*Accroissement mesuré de la population en rapport avec les besoins réels de la commune*

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace.

L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique qui devrait se réaliser par la mise en valeur du potentiel touristique communal.

La superficie de chaque nouvelle zone doit être en rapport avec les besoins dans le cadre d'une prospective d'aménagement équilibrée.

*Préservation et mise en valeur des sites au titre de l'environnement*

Il est nécessaire de préserver dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises les éléments environnementaux et paysagers.

Aucun secteur à bâtir ne devra être créé dans des espaces insusceptibles de recevoir des habitations du fait des contraintes environnementales fortes du site. Les contraintes agricoles sont également à prendre en compte avec force.

Les objectifs de la carte communale:

- se doter d'un document d'urbanisme à caractère permanent contrairement aux anciens MARNU,
- délimiter clairement les zones urbanisées et les zones naturelles dans le cadre d'un projet structuré,
- les dispositions du RNU continuent à s'appliquer dans les secteurs à bâtir et pour les secteurs où l'adaptation, changement de destination, réfection et extension des constructions est possible.

La commune souhaite maîtriser son développement, mais aussi satisfaire les demandes formulée autant que faire se peut. Il y a actuellement des demandes toutes les semaines, ce qui signifie que la commune est attractive. Les demandes se portent surtout sur des terrains d'une superficie de 1000 à 1500 m<sup>2</sup>.

Au sein du rapport de présentation seront présentés :

1. Le diagnostic territorial de la commune
2. l'état initial de l'environnement naturel et bâti
3. la motivation et la justification de la sectorisation
4. Les incidences de la carte communale sur l'urbanisation et l'environnement



## **1 LE TERRITOIRE**



## 1.1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1.1.1. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET TERRITORIAL

#### 1.1.1.1. LE SCOT

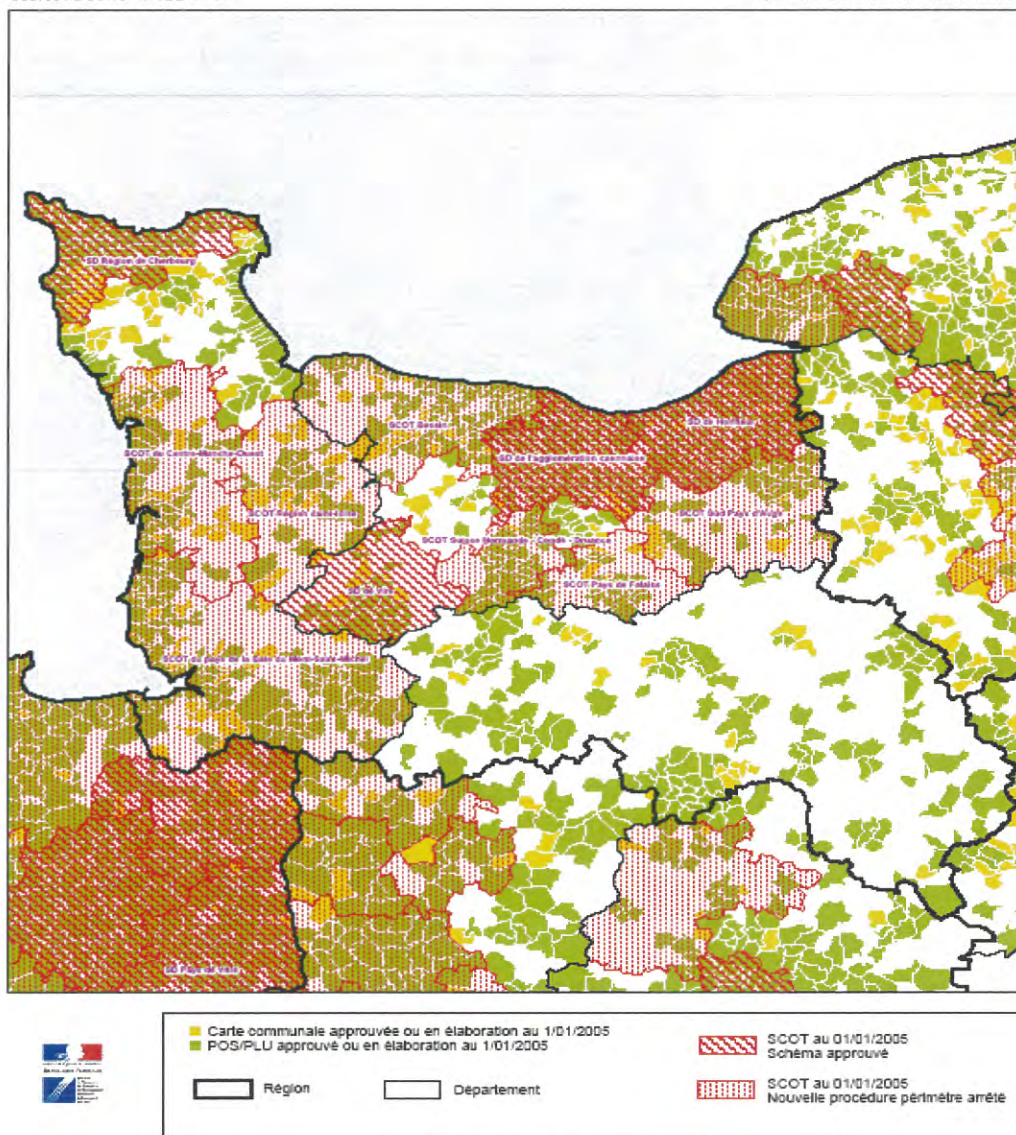
La commune d'Emondeville ne fait partie d'aucun périmètre de SCOT arrêté.

Il sera nécessaire que le territoire communal intègre une démarche SCOT en application des dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

### DOCUMENTS D'URBANISME RÉGION BASSE-NORMANDIE - ANNÉE 2005

Source : DGIHC / INSEE RP 99

Cartographie : DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME  
DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION / OIE1 / Avril 2005



### 1.1.1.2. L'INTERCOMMUNALITE

Emondeville fait partie de la communauté de communes « de la région de Montebourg ». Elle regroupe 22 communes dont la plus importantes est le chef lieu, Montebourg avec 2022 habitants au dernier recensement 1999.

Elle a été créée le 29 décembre 1995 par arrêté préfectoral.

#### LE MAILLAGE DU TERRITOIRE EN BASSE-NORMANDIE

Après arrêté préfectoral du 17 juillet 2006

##### Les agglomérations

-  Communauté Urbaine
-  Communauté d'Agglomération

##### Les communautés de Communes

-  Communauté de Communes
-  Commune-Canton

##### Périmètres des Pays

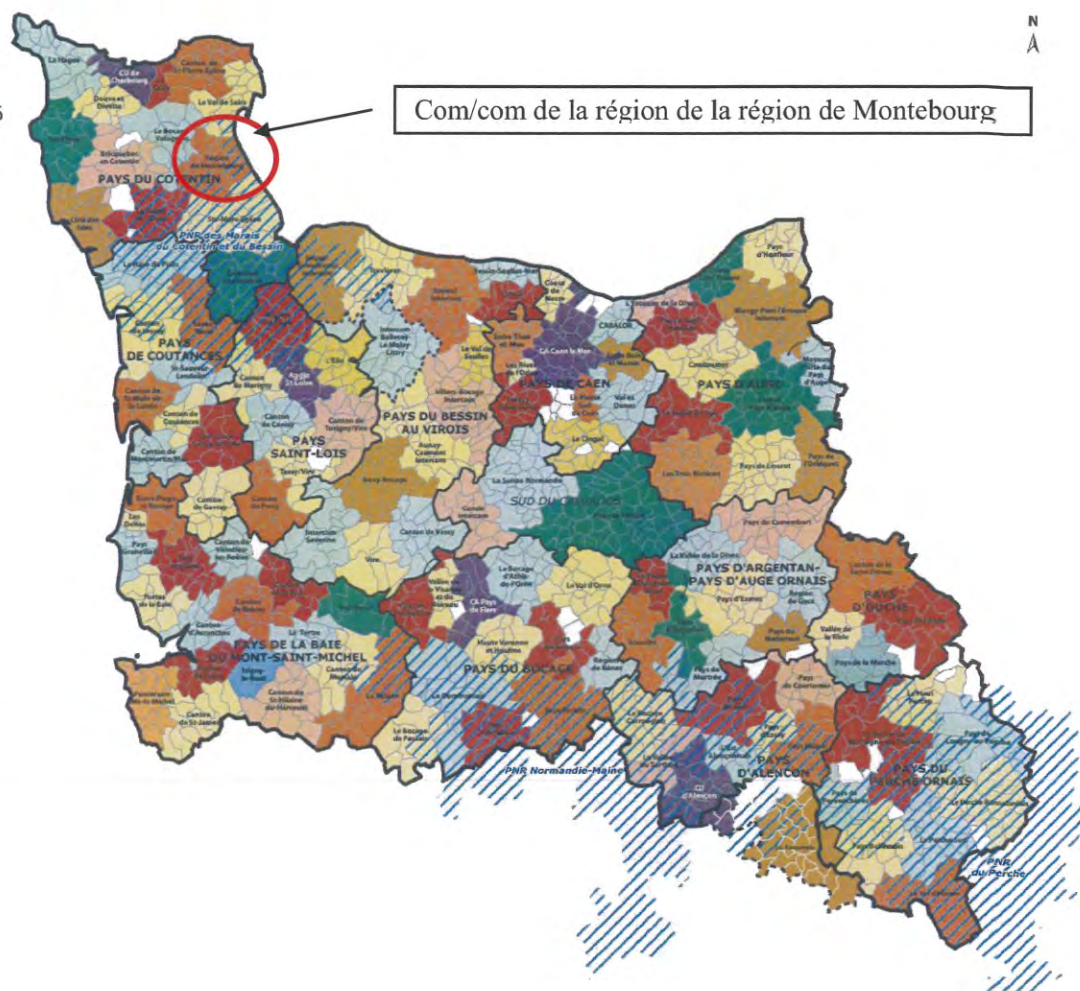
-  EN ITALIQUE
-  Périmètre d'étude

##### Parcs Naturels Régionaux

- Échelle -  
15 km

- Source -  
Région Basse Normandie  
Juillet 2006

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CRBN  
Août 2006



## **Les compétences de la communauté de Communes sont :**

### **AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

- étude, création, aménagement de zones artisanales et commerciales nouvelles, incluant la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire (A.P. du 29 décembre 1995)

- charte intercommunale de développement et d'aménagement (A.P. du 29 décembre 1995),

- candidature, étude, contractualisation et réalisation d'un « contrat de pôle intercommunal » (A.P. du 17 septembre 1998). La communauté de communes a la compétence pour réaliser l'ensemble des projets proposés dans le cadre du contrat de pôle en ce qui concerne :

- la construction d'un musée du lait,
- l'aménagement de la carrière de Fresville,
- la réalisation d'un gîte d'étape

La communauté en sera le maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Une convention de mise à disposition sera signée entre la communauté et les communes concernées pour les projets mentionnés ci-dessus avant tout commencement d'exécution des travaux. Ces dernières en assureront l'entretien, le fonctionnement et les droits et obligations du propriétaire. En cas de changement de destination du bien, la communauté de communes en retrouvera la propriété (A.P. du 7/04/2000)

### **ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- toutes études et interventions dans la création, l'aménagement et l'implantation d'activités économiques et touristiques intéressant l'ensemble de la communauté (A.P. du 29 décembre 1995).

- construction de bâtiments industriels d'intérêt communautaire (A.P. du 17 septembre 1998),

- aide aux entreprises implantées sur une zone d'activités communautaire (A.P. du 17 septembre 1998),

- arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2003 ajoutant aux compétences en matière de développement économique :

. toutes études et interventions dans la création, l'aménagement et l'implantation d'activités économiques et touristiques intéressant l'ensemble de la communauté.

La communauté de communes dispose également de compétences concernant :

### **ENVIRONNEMENT**

### **ENSEIGNEMENT**

- entretien et gestion du collège et de ses équipements dans la limite des compétences précédemment dévolues par les communes au SIVOM de Montebourg (A.P. du 29 décembre 1995),

- transports scolaires pour les élèves des écoles maternelles et primaires, tant publiques que privées, et les élèves du collège d'enseignement général de Montebourg (A.P. du 29 décembre 1995).

- restauration scolaire des écoles publiques de la communauté (A.P. du 29 décembre 1995).

- enseignement primaire :

. création et extension des établissements scolaires publics, entretien et fonctionnement y compris la gestion du personnel affecté aux établissements de l'enseignement public,

. participation aux frais de fonctionnement pour les élèves domiciliés sur le territoire de la communauté de communes et fréquentant les écoles privées primaires sur ledit territoire (AP du 29 décembre 1995) à compter du 1/01/1997

. entretien, fonctionnement et prise en charge des biens renouvelables en section d'investissement y compris la gestion du personnel affecté aux établissements de l'enseignement primaire public (A.P. du 13 janvier 1997),

- restauration scolaire du collège et des écoles primaires publiques du canton (A.P. du 13 janvier 1997).

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, entretien, fonctionnement et prise en charge des biens renouvelables en section d'investissement des écoles maternelles publiques (A.P. du 13 janvier 1997).

- entretien, fonctionnement et prise en charge des biens renouvelables en section d'investissement des écoles maternelles y compris la gestion du personnel affecté à ces établissements (A.P. du 31 décembre 1997).
- participation aux frais de fonctionnement pour les élèves domiciliés sur le territoire de la communauté de communes et fréquentant les écoles privées maternelles sur ledit territoire (A.P. du 31 décembre 1997).
- restauration scolaire des écoles maternelles publiques (A.P. du 31 décembre 1997).

## **ACTION SOCIALE**

### **ECOLE DE VOILE DE QUINEVILLE**

### **GENDARMERIE**

### **EQUIPEMENTS SPORTIFS**

### **FOURRIERE**

### **INFORMATISATION**

### **SUBVENTIONS**

### **ORDURES MENAGERES**

- ensemble des compétences précédemment dévolues par les communes au SIVOM de Montebourg, à savoir :
  - transport, traitement et collecte des ordures ménagères,
  - promotion et participation à des actions d'intérêt communautaire en faveur de la protection et de la valorisation de l'environnement et du patrimoine culturel et tendant à accompagner des politiques de l'Etat, de la région ou du département en ce domaine (ex : entretien des rivières, sentiers de randonnée, etc..) - A.P. du 22 septembre 1998.

### **VOIRIE**

### **ASSAINISSEMENT**

- Etude et élaboration du schéma d'assainissement (A.P. du 26 septembre 2001).

### **SECOURS ET INCENDIE**

### **PRESTATIONS DE SERVICES**

### **AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE**

Les statuts ont été modifiés par arrêté préfectoral du 18 mars 2004.

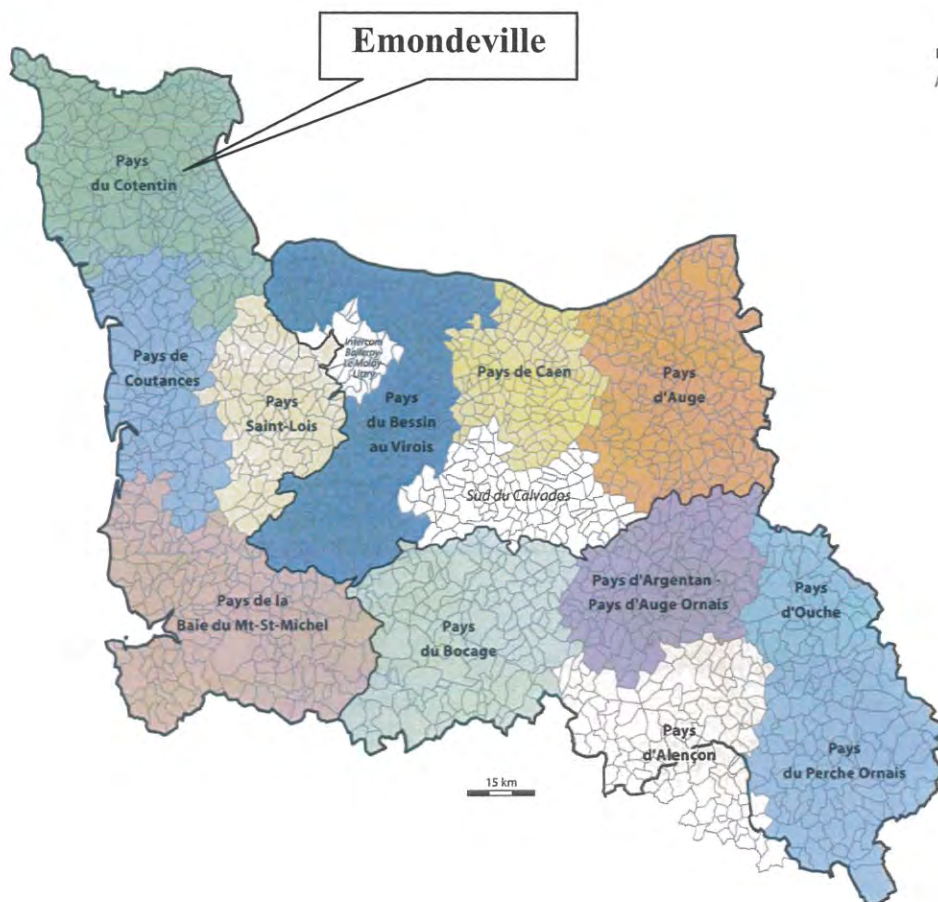
La commune dispose d'un projet économique structurant à Emondeville. Il s'agit de l'extension de la zone d'activité artisanale au hameau « du roti » pour permettre un développement économique de l'ensemble de la communauté de communes, la zone d'activité de Montebourg étant actuellement à saturation et ayant de grandes difficultés d'extension du fait de la topographie du terrain et des contraintes fortes du sites d'implantation de cette zone d'activité.

## Le pays

**LES PAYS  
DE BASSE-NORMANDIE**  
Après arrêté préfectoral du 17 juillet 2006

- Source -  
Préfecture de Basse Normandie  
Région Basse-Normandie  
Juillet 2006

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie  
de la Région Basse-Normandie  
Août 2006



Emondeville fait parti du pays du Cotentin en terme administratif.

Le Pays n'est pas un échelon administratif supplémentaire. Il n'a pas de compétences propres. C'est une structure d'organisation de projets. Le Pays rassemble plusieurs structures intercommunales et met en place des projets cohérents.

Il permet ainsi le renforcement et le développement des structures intercommunales à fiscalité propre.

Le pays détermine de grandes orientations pour l'aménagement du territoire qui peuvent être reprises dans la carte communale de la commune notamment en matière d'aménagement de l'espace.

Il existe un projet de village de vacances et la piscine de Quinéville sur la côte.

Ces projets sont subventionnés.

### 1.1.1.3. LE CANTON

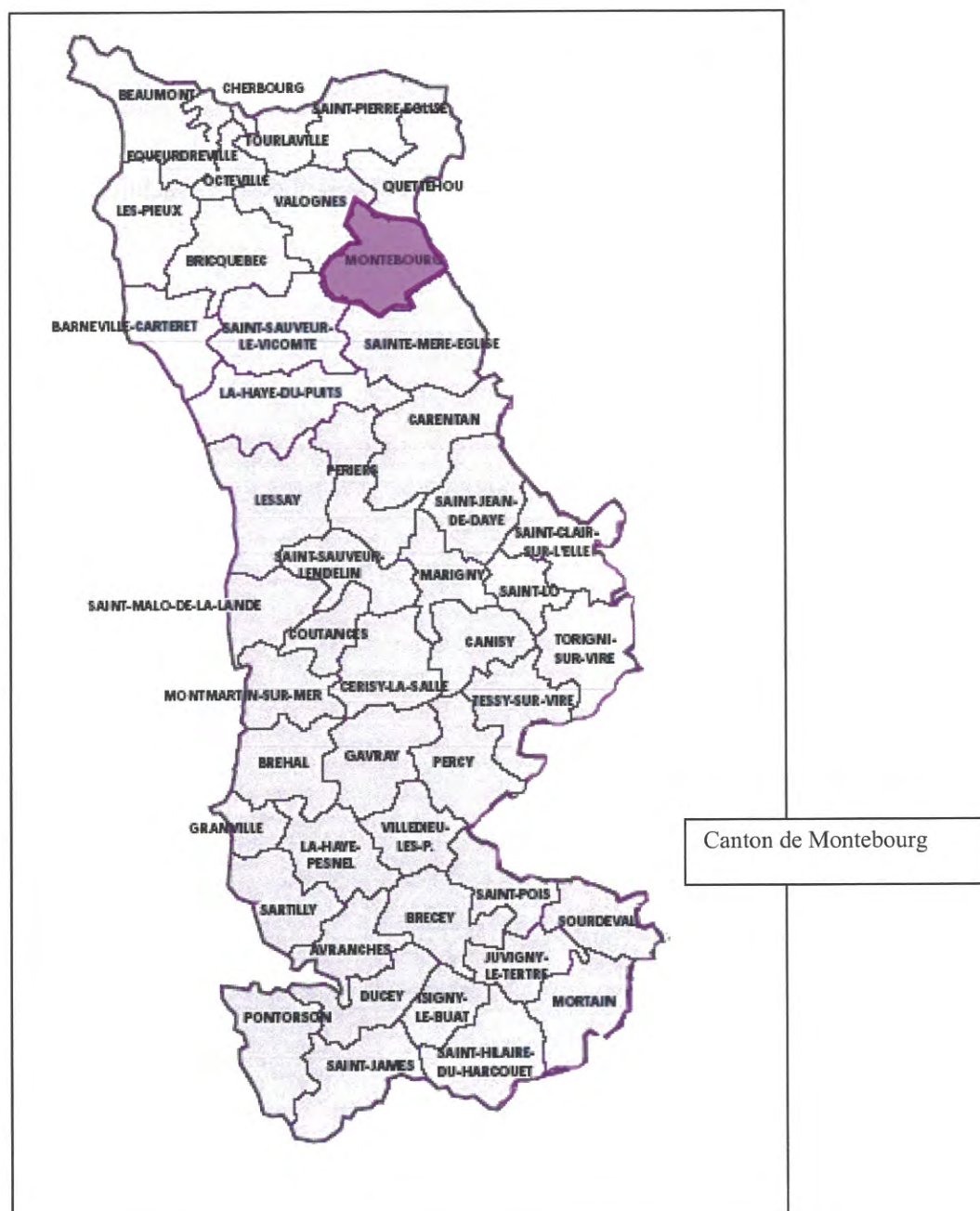
La commune d'Emondeville fait partie du Canton de Montebourg. Ce canton comprend 22 communes, soit environ 6385 habitants et 13 500 ha, soit une densité de 47 hab/km<sup>2</sup>

Il est composé des communes suivantes :

| Communes                   | hab. |
|----------------------------|------|
| Montebourg                 | 2022 |
| Saint Floxel               | 417  |
| Saint Marcouf              | 376  |
| Saint Germain de Tournebut | 355  |
| Le ham                     | 348  |
| Fresville                  | 325  |
| Quinéville                 | 292  |
| Emondeville                | 289  |
| Lestre                     | 224  |
| Eroudeville                | 220  |
| Urville                    | 184  |
| Saint-Cyr                  | 178  |
| Flottemanville             | 176  |
| Fontenay sur mer           | 176  |
| Hémevez                    | 147  |
| Saint Martin d'Audouville  | 130  |
| Ozeville                   | 124  |
| Ecausseville               | 88   |
| Juganville                 | 84   |
| Vaudreville                | 80   |
| Azeville                   | 78   |
| Sortosville                | 72   |

Toutes les communes du canton sont de petites communes. Montebourg est un bourg plus important avec plus de 2000 habitants et constitue le pôle structurant du canton.

5 des 22 communes ont moins de 100 habitants.



#### 1.1.1.4. LES COMMUNES LIMITROPHES

Les communes voisines d'Emondeville sont :

- Au Nord : Joganville
- A l'Ouest : Ecausseville
- Au Sud : Fresville
- A l'Est : Azeville, Saint Marcouf

Les communes voisines ont un impact sur les modes de vies communaux, les équipements publics dont elles disposent ainsi que les commerces participent à la qualité de la vie des habitants.

En l'état actuel, les équipements publics sont pour la majeure partie regroupés au chef-lieu Montebourg.



## 1.1.2. LA COMMUNE D'EMONDEVILLE

### 1.1.2.1. GENERALITES

Emondeville est une commune rurale du département de la Manche. Elle est située à 30 km de Cherbourg, 21 kilomètres de Carentan et 49 km de Saint-Lô, les trois centres urbains les plus proches.

Elle possède un territoire communal de 533 ha, pour une population de 322 habitants au dernier recensement 2005.

### 1.1.2.2. ACCES

La commune Emondeville est idéalement située à proximité de la RN 13 Caen Cherbourg.

Elle est traversée par cet axe de circulation et dispose sur le territoire communal d'un double échangeur permettant un accès rapide en venant de la direction de Cherbourg ou de celle de Caen.

La RD 214 permet également un accès la commune via la RN 13 en venant de la direction de Caen.

La RD 420 est la desserte principale.

La RD 115 permet une desserte de proximité des villages environnants.

La RN 13 est classée en matière de bruit et se voit appliquer un périmètre de 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée dans les zones non urbanisées de la commune. Le périmètre « bruit » a été délimité par arrêté préfectoral. Il s'agit d'une norme acoustique.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer sur l'ensemble des espaces non encore urbanisés de la commune. Cet article interdit toute urbanisation dans un périmètre de 100 mètres des autoroutes et routes express telle que la RN 13.

#### Les équipements publics :

Mise à part la mairie, la commune ne dispose plus d'équipement public structurant, l'école de la commune ayant fermée ses portes en 1990.

En revanche, la majeure partie des équipements publics se situent au chef lieu à Montebourg. Les communes de la communauté de communes sont trop petites pour investir dans ce type d'équipement et il est préférable de centraliser les équipements publics.

Il existe des infrastructures sportives, ainsi que : école, collège, médiathèque, bibliothèque à Motebourg

Des nouveaux équipements publics locaux ne sont pas à prévoir à Emondeville mise à part la zone artisanale.

**Ecoles :**

A Emondeville, il n'y a plus d'école.

Les écoles sont de plus en plus concentrées à Montebourg. Un regroupement pédagogique existe à Quinéville.

La commune du Ham dispose d'une école maternelle.

Une nouvelle classe de maternelle est effective à Montebourg depuis la rentrée 2007-2008, pour permettre aux enfants nombreux d'aller à l'école dans de bonnes conditions. Les lotissements se développent dans cette commune avec un apport de jeunes couples.

**Assainissement des eaux usées**

La commune ne dispose pas d'assainissement collectif. L'ensemble de l'assainissement est en autonome.

Le schéma directeur d'assainissement montre que le coût d'assainissement collectif serait trop important. Les terrains ne sont pas non plus adaptés pour un assainissement autonome de qualité puisque la plupart est en classe 3 ou 4.

Sur les secteurs de « la basse » et « le Bourg », le schéma directeur d'assainissement collectif établit une classe 2 d'aptitude moyenne à l'assainissement autonome.

A priori, la commune restera en assainissement autonome sauf peut être pour la zone artisanale au hameau du rôti qui pourrait voir l'installation d'un semi collectif.

La participation pour voirie et réseau (PVR) a été instaurée par délibération.

Les difficultés d'assainissement ne permettent pas de descendre en dessous d'un seuil de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> de terrain pour pouvoir réaliser un assainissement autonome de qualité.

**Eaux potables**

Il n'existe pas de périmètre de captage ou de forage au sein de la commune.

**Déchets**

Il s'agit d'une compétence communautaire.

La collecte se réalise le jeudi. Le ramassage passe alternativement pour les corps creux et pleins toutes les deux semaines.

C'est la communauté de communes qui réalise le ramassage en régie.

Les déchets sont dirigés vers le centre de stockage des déchets ultimes non dangereux (CSDUND) créé et exploité par la société de propreté de l'environnement de Normandie (SPEN) sur les communes du Hamville, et Eroudeville.

A côté du centre de tri, il existe une déchetterie qui appartient à la communauté de communes.

Il existe une plate forme de compostage des déchets verts ainsi qu'une installation de stockage des déchets inertes. La déchetterie située à côté du centre de tri est au service des habitants et appartient à la communauté de communes de la région de Montebourg.

### 1.1.2.3. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE ET DE L'APPLICATION DU RNU

L'ancienne carte communale est devenue obsolète en mai 2004. Le délai de validité de 4ans était arrivé à terme.

Il n'y avait plus de possibilité de terrain à bâtir dans les secteurs à bâtir de la carte communale.

L'essor démographique est assez soutenu et l'ancienne carte communale n'était pas un outil suffisant pour prendre en compte les demandes fortes de la population, la plupart du temps de migrants.

Le RNU est actuellement appliqué, mais il n'est pas un outil de gestion de l'urbanisme communal suffisant pour rendre en compte l'ensemble des demandes d'une part, mais aussi gérer éventuellement des opérations d'urbanisme plus conséquentes.

Les opérations de comblement de dents creuses étaient arrivées à leur terme.

Le RNU est perçu par la commune comme bloquant pour l'essor de la commune, même si elle souhaite rester rurale avec un développement équilibré.

Avec la nouvelle carte communale, la commune souhaite redevenir maître du jeu et délivrer elle-même les demandes d'autorisation d'urbanisme.

## 1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.2.1. ASPECTS GEOMORPHOLOGIQUES

#### 1.2.1.1. LA TOPOGRAPHIE

Le village d'Emondeville est situé à l'ouest du département de la Manche en région Basse-Normandie. Emondeville fait partie du canton de Montebourg. Avec une altitude variant de 11 à 13 mètres au niveau des ruisseaux jusqu'à 37 mètres, la commune s'étend sur une superficie de 533 hectares. Ce bas plateau ondulé est composé de calcaires liasiques.

La présence de calcaire explique l'activité des fours à chaux aujourd'hui fermés et ensevelis. Ces fours à chaux sont situés dans la zone Artisanale.



*Les anciens fours à chaux ensevelis pour des raisons de sécurité*

#### 1.2.1.2. L'HYDROGRAPHIE

La commune est parsemée d'un étang et de multiples mares. Le volume d'eau peut être plus ou moins élevé au fil des saisons.

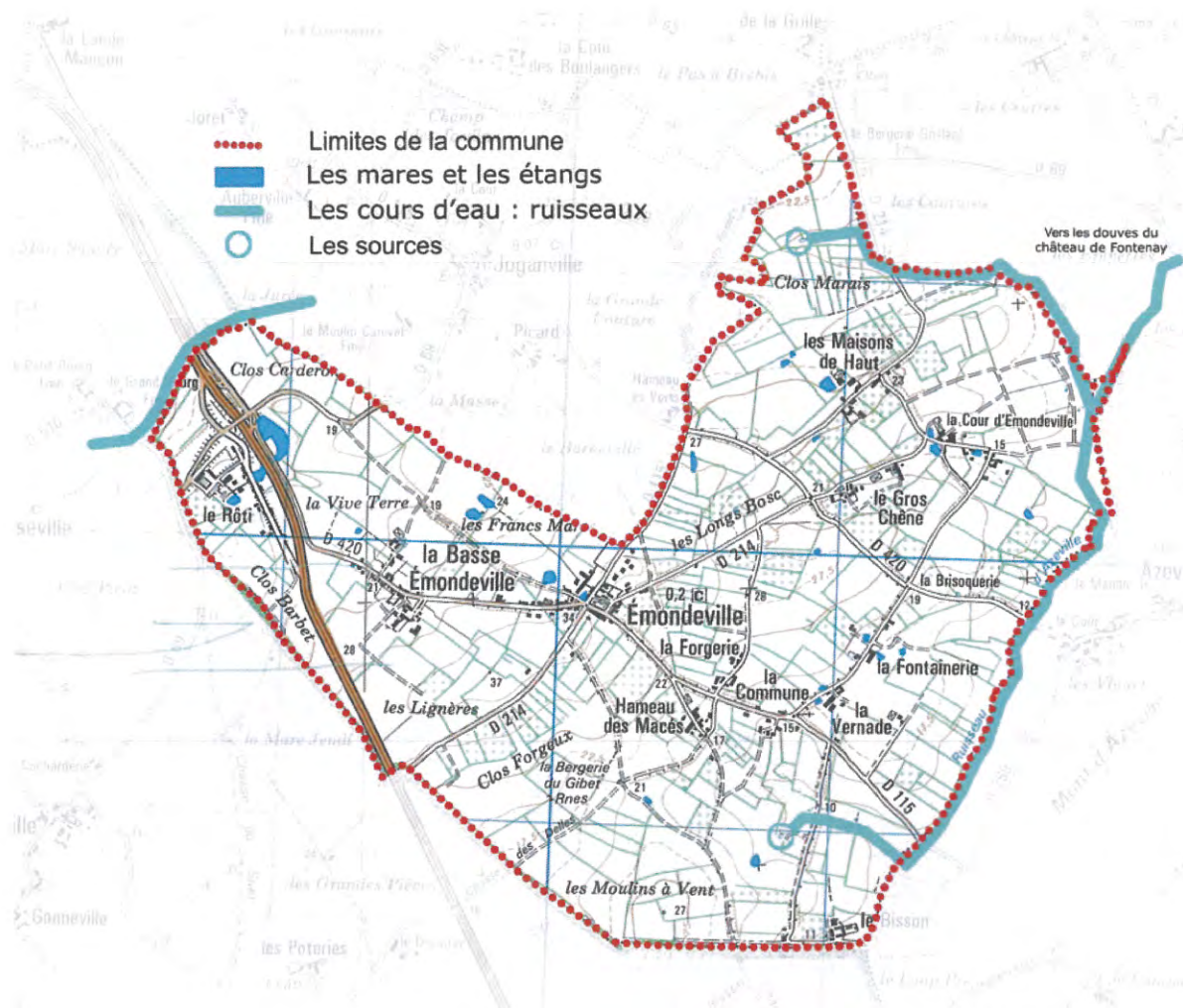
Situé en entrée de la ville au niveau de la bretelle d'accès à la RN 13, l'étang est alimenté à la faveur de la route qui fait office de digue.

Le ruisseau d'Azeville et le ruisseau de Coisel bordent une partie du territoire et créent des frontières naturelles avec les villages voisins. Ces deux ruisseaux sont en grande partie bordés d'arbres.

Alimenté par deux sources, le ruisseau d'Azeville est intermittent : il apparaît à la faveur des pluies. Quand la pluviosité est suffisante il peut alimenter les douves du château de Fontenay-sur-mer.



*L'étang qui agrémente l'entrée du village*



Source : carte IGN 1311 0 série bleue



A l'emplacement de la mare asséchée à proximité de la zone artisanale : une végétation de zone humide

les enjeux

La présence de multiples mares et la proximité du parc national régional du marais du Cotentin, révèlent un milieu humide propice au pâturage dans les prairies d'herbe grasse. Toutefois le dénivelé permet de faire ruisseler les eaux vers les mares et les ruisseaux.

- L'activité d'élevage devra être préservée dans ce contexte favorable
- Les projets d'aménagement à proximité des mares et des zones inondables (source DIREN) qui seront répertoriées au chapitre « Servitudes et contraintes » devront être accompagnés d'une étude complète du phénomène d'inondation et de remontée des nappes identifiées.
- Le dénivelé de 26 mètres sur une petite commune implique qu'il faudra limiter les constructions sur les parcelles les plus élevées.
- Par ailleurs, aux endroits où les haies affaissées ouvrent des vues sur le paysage, les constructions devront être réalisées avec un souci d'esthétique architecturale afin de ne pas induire une co-visibilité désagréable.

## 1.2.2. LES PAYSAGES

### 1.2.2.1. LES ELEMENTS PAYSAGERS

#### Les éléments paysagers du Plain : prairies, arbustes et calcaire

Bordée à l'ouest par le Parc Régional naturel du Cotentin, la commune d'Emondeville est répertoriée par la DIREN dans l'inventaire régional de Basse-Normandie dans l'unité paysagère du Plain. Le Plain est caractérisé par les haies rabaissées et la répartition des parcelles en un grand damier.

En effet, l'aménagement agricole a agencé le territoire en un damier de grandes parcelles comptant souvent plusieurs hectares et consacré en grande partie à la prairie. Ces parcelles sont encloses de haies. Dans le Plain, les haies, souvent basses et buissonnantes, sont rarement hérissées d'un chêne ou d'un frêne. Le bocage affaibli ouvre sur des perspectives lointaines. En effet, dans les années 70, la graphiose, une maladie cryptogamique a détruit l'ensemble des ormes d'Europe occidentale. Les haies du Plain ont alors perdu la quasi-totalité de leur strate arborée et se sont réduites à des strates basses et avachies qui ouvrent le paysage et le transforment de manière radicale. Les Ormes qui composaient près de 90% des haies ont cédé la place aux espèces de lumière à croissance rapide tels que les ronces, les noisetiers et quelques chênes ça et là.

Les couleurs dominantes du Plain sont celles des prairies avec différents tons de vert. Les foins apportent leur couleur dorée au début de l'été tandis que les parcelles de maïs fourrager ajoutent une note de vert émeraude. La structure linéaire des haies broussailleuses crée des lignes vert sombre qui cernent les parcelles en été, comme les plombs d'un vitrail, et deviennent brunes à l'automne avant la chute des feuilles.



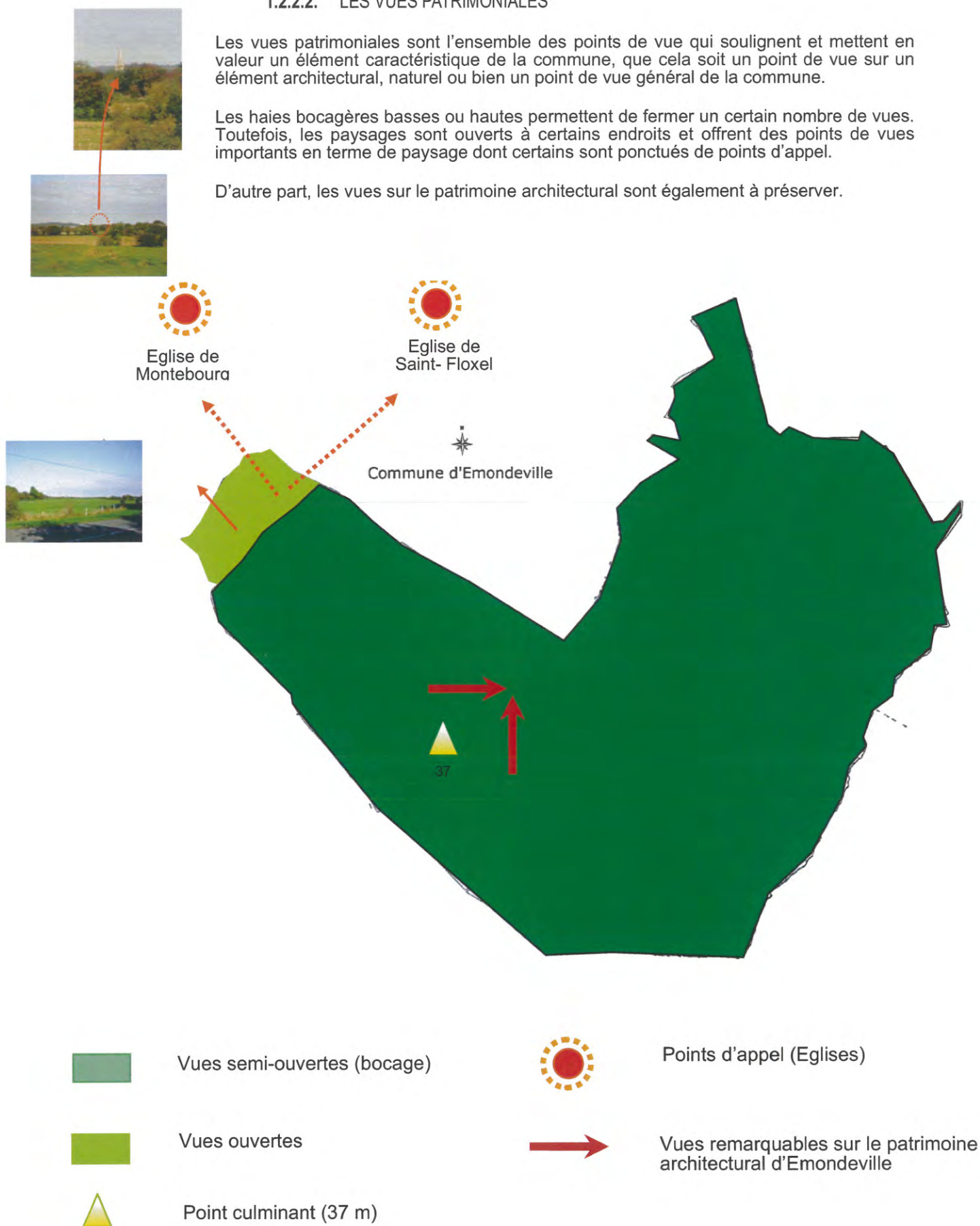
Unité paysagère du Plain (source DIREN)

### 1.2.2.2. LES VUES PATRIMONIALES

Les vues patrimoniales sont l'ensemble des points de vue qui soulignent et mettent en valeur un élément caractéristique de la commune, que cela soit un point de vue sur un élément architectural, naturel ou bien un point de vue général de la commune.

Les haies bocagères basses ou hautes permettent de fermer un certain nombre de vues. Toutefois, les paysages sont ouverts à certains endroits et offrent des points de vues importants en terme de paysage dont certains sont ponctués de points d'appel.

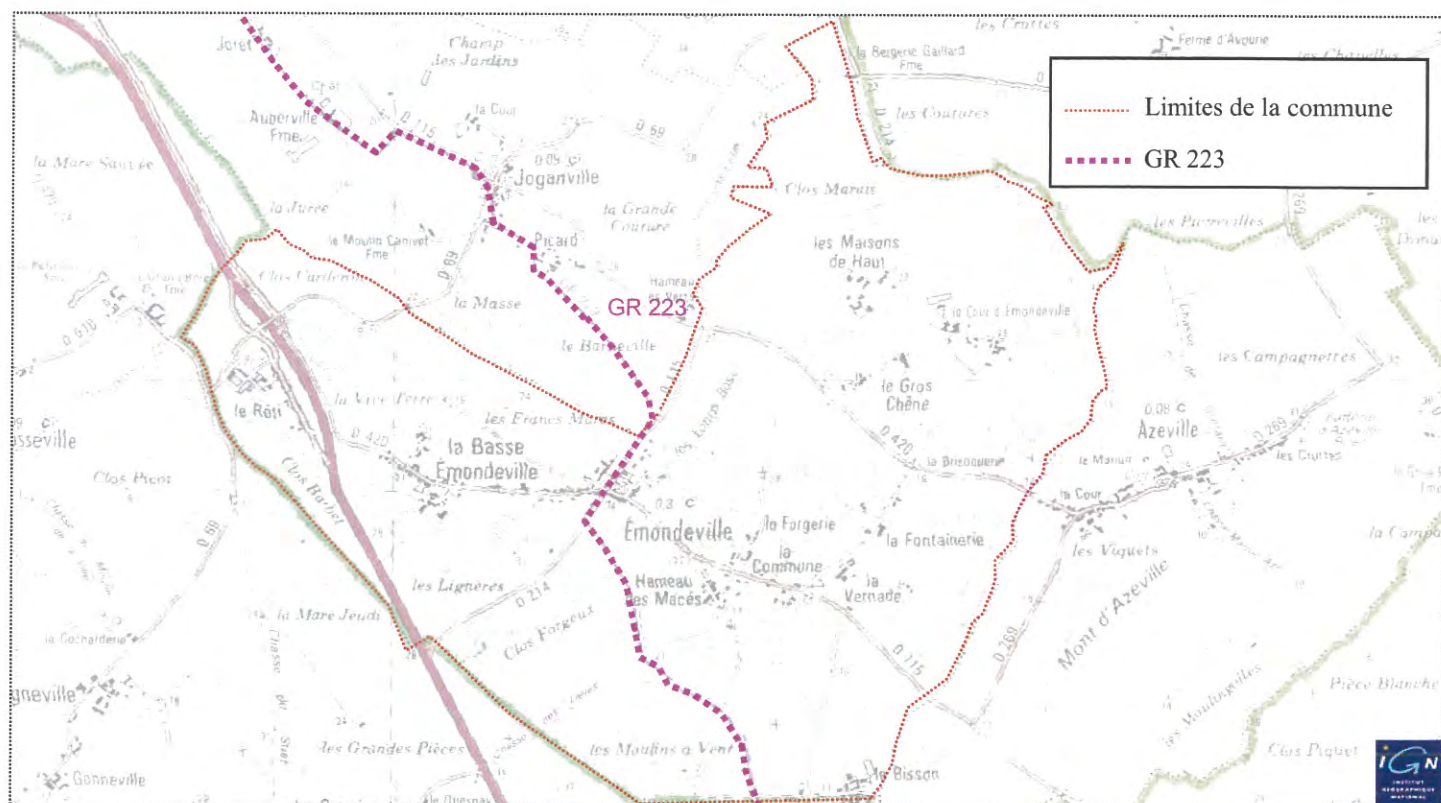
D'autre part, les vues sur le patrimoine architectural sont également à préserver.



### 1.2.2.3. LES CHEMINS DE RANDONNEES : UNE MISE EN VALEUR NATURELLE DE L'ENVIRONNEMENT

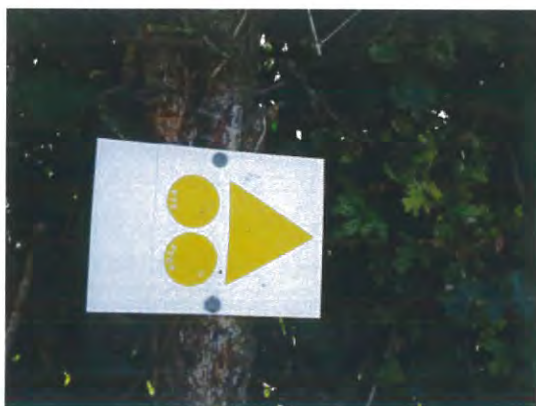
De la Baie du Mont-Saint-Michel à la Baie des Veys, le Sentier des Douaniers chemine entre terre et mer. Ce sentier, qui passe par Emondeville, fait partie du GR 223.

Le GR 223 traverse Emondeville par la D214 puis emprunte une chasse.



D'autres sentiers ou chasses sont à préserver. Ils constituent notamment un lien entre les différents hameaux.

La commune est également parcourue par un circuit VTT à travers des chasses. Le balisage de ce circuit est aisément reconnaissable :



#### 1.2.2.4. LES ENJEUX DU PAYSAGE

Les paysages de la commune sont de qualité et la présence de nombreuses chasses permet de les valoriser.

Depuis la bretelle de l'échangeur, la vue sur l'étang offre une entrée de village agréable. De plus l'attrait esthétique de l'étang détourne le regard de la route nationale 13.

Les vues agréables donnent au territoire un aspect qualitatif indéniable. Elles doivent être au minimum conservées et si possible valorisées.

Cela se traduit par les enjeux suivants :

- Conserver le maillage bocager et le reconstituer si possible sans pour autant envisager le développement d'un boisement qui fermerait entièrement les vues.
- Limiter les constructions aux alentours du point culminant
- Insister sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour éviter de construire de nouvelles « verrues » dans le paysage actuel
- Mettre en valeur les vues et notamment à partir du Clos Carderon à proximité de la RN13
- Préserver et sécuriser l'ensemble du réseau des chasses utilisées par les agriculteurs mais également comme des sentiers pour les piétons (GR), les bicyclettes et VTT et éventuellement les cavaliers. Sous réserve que les croisements avec les routes soient sécurisés, ce réseau de voies de circulation douce est un moyen de découverte du patrimoine paysager. Il permet en outre de créer un lien entre les différents hameaux. Seul le hameau du « rôti » est isolé des autres hameaux du fait de la présence de la RN13.

### 1.2.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

#### 1.2.3.1. LES HAIES BOCAGERES

A Emondeville, si une partie des haies ne sont constituées que de basses strates, certaines haies denses et hautes ferment les vues. La préservation des haies basses et la reconstitution d'une partie de celles-ci avec une variété d'arbres élargie permet à la commune de garder son caractère bocager.



Le bocage forme un maillage de parcelles de tailles et de formes différentes, mais encloses par des haies qui peuvent avoir des structures tout à fait distinctes.



Vue ouverte au Clos Garderon



La densité des haies limite la vue  
(parcelle le Rôti)

Le long de la Bretelle reliant la RN 13, les haies ont été renouvelées récemment. Elles sont essentiellement constituées de : Tilleuls, frênes, charmes, prunus, aubépines, noisetiers, baguenaudiers, eleagnus, fusains, houx et ronces.



Eleagnus



Fusain



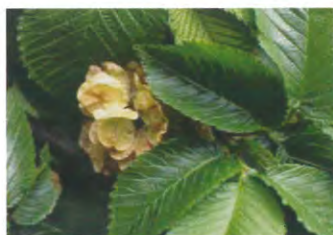
Ronces



Baguenaudier

Sur le reste de la commune d'Emondeville, les haies sont constituées de trois strates :

- Le plus rarement d'arbres de haut jets (chêne pédonculé, frêne commun,...) qui forment la strate la plus haute mais aussi la plus touchée par le mauvais entretien et la non replantation (peu de remplacement) des individus vieillissants. Cette strate était constituée à l'origine de près de 90% d'Ormes qui ont été décimés par la graphiose.
- La strate intermédiaire composée d'arbustes en cépée : Aubépine, Charme, Erable champêtre, Noisetier, ...
- Les arbustes de bourrage Epine noire, Fusain d'Europe, Cornus, genêt, houx, ronces...



L'Orme avant l'épidémie de graphiose



Chêne pédonculé



Frêne



Noisetier



Aubépine monogyne

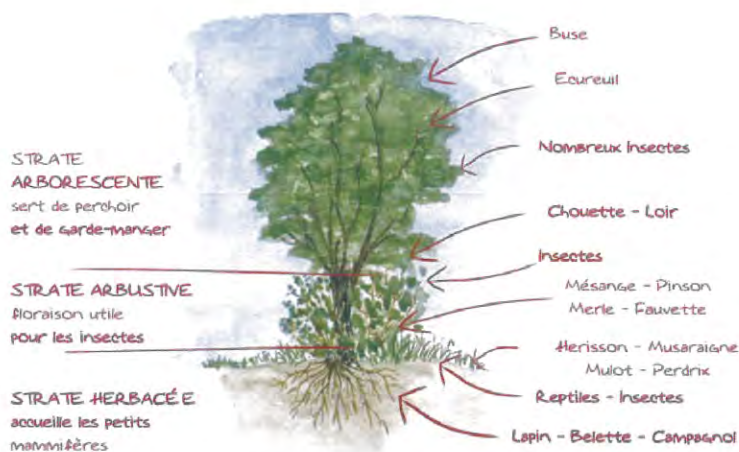


Charme

Une haie ainsi constituée protège le bétail et les cultures du vent fort et des rigueurs de l'hiver et constitue un bon ombrage l'été. Par ailleurs, les haies, bosquets, et arbres isolés sont des habitats fonctionnels qui forment un réseau de grande valeur écologique pour de nombreuses espèces animales. Ce sont des lieux de reproduction, de refuge, d'alimentation et de déplacement pour ces espèces. La haie concourt également à la prévention de l'érosion des sols, à la reconquête ou au maintien de la qualité de l'eau, elle fournit du bois de chauffage et un matériau pour les clôtures. Enfin le maillage des haies participe à la préservation des paysages bocagers typiques de la région.



Schémas issus d'une plaquette du Conseil Général du Calvados (14)



A Emondeville, les haies bocagères gardent un rôle important : elles sont des éléments structurants du paysage communal, bloquant certaines vues, soulignant les autres, apportant une atmosphère intimiste à certaines parcelles.

En dehors de l'espace où elles ont été arrachées ou abaissées par l'hécatombe des ormes, les haies, souvent implantées sur des talus, laissent à peine entrevoir les constructions aux alentours. Une partie des haies devraient toutefois être complétées et débarrassées du lierre qui les étouffe.

### 1.2.3.2. LES ENJEUX DES ESPACES NATURELS

Les enjeux paysagers sont de :

- Préserver le maillage bocager existant comme un gage d'intégration du bâti
- Entretenir les haies nouvellement créées et encourager l'entretien et la restauration des anciennes haies par l'élimination du lierre notamment
- Inciter les propriétaires à planter de préférence en bordure de leurs parcelles des haies bocagères ou des variétés d'essences locales plutôt que des arbres et arbustes en provenance d'autres régions. Tenter notamment de dissuader l'implantation de haies taillées qui tranchent avec le paysage. L'objectif est de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de rester en cohérence avec le bocage existant.
- Les murs en matériaux synthétiques ou recouverts d'un enduit coloré sont à éviter.



Exemple malheureux d'un mur en PVC associé à un mur en pierre

## 1.2.4. L'ENVIRONNEMENT BATI

### 1.2.4.1. LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Exceptée l'église de la Trinité, il n'y a pas d'autre site archéologique connu sur la commune.

Pour la commune d'Emondeville, devront être examinés, quelle que soit leur localisation, *les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques* en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par le Préfet de Région.

**Zonage archéologique :** La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique. Ce document signalera les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation de travaux divers) implantés sur ces zones archéologiques soient transmis à la Direction régionale des Affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – pour examen.

Les lois de 1941 réglementant les fouilles archéologiques et du 17 janvier 2001 modifiée le 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive ainsi que leur décret d'application devront être prises en compte afin que tout aménageur puisse anticiper la prise en compte des réserves prévues par la législation.

### 1.2.4.2. LE PATRIMOINE BATI

#### Le patrimoine religieux :

- L'église a été érigée au XII<sup>ème</sup> siècle (base du clocher), le chœur a été réalisé à la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle et les chapelles au XVI<sup>ème</sup> siècle. Le 8 juin 1944, le clocher de l'église a été percé par un obus. Ce trou a été naturellement obturé.



- L'église, souvent ouverte, expose des bijoux de sculptures tels qu'une séduisante vierge à l'enfant en pierre calcaire anciennement polychrome, un remarquable groupe sculpté représentant le trinité daté du XV<sup>ème</sup> siècle et classé Monument Historique en 1905 et une statue de saint Jean réalisée au XIV<sup>ème</sup> siècle.



*Au pied de la trinité : un personnage en cotte de maille agenouillé*



*Les ciseaux du sculpteur dévoilent une complicité joyeuse*



### Le patrimoine civil :



Etendu sur plus de 28 hectares, le château d'Emondeville était constitué à l'origine d'un château flanqué de deux pavillons avec une basse-cour et une ferme. Détruit entre 1871 et 1913 les imposants bâtiments restants constituent aujourd'hui la grande exploitation située au cœur du hameau de l'église.

De belles propriétés ont été construites sur la commune.



*Cette grande demeure austère à la façade de pierre grise est peu percée et sobrement ornementée.*

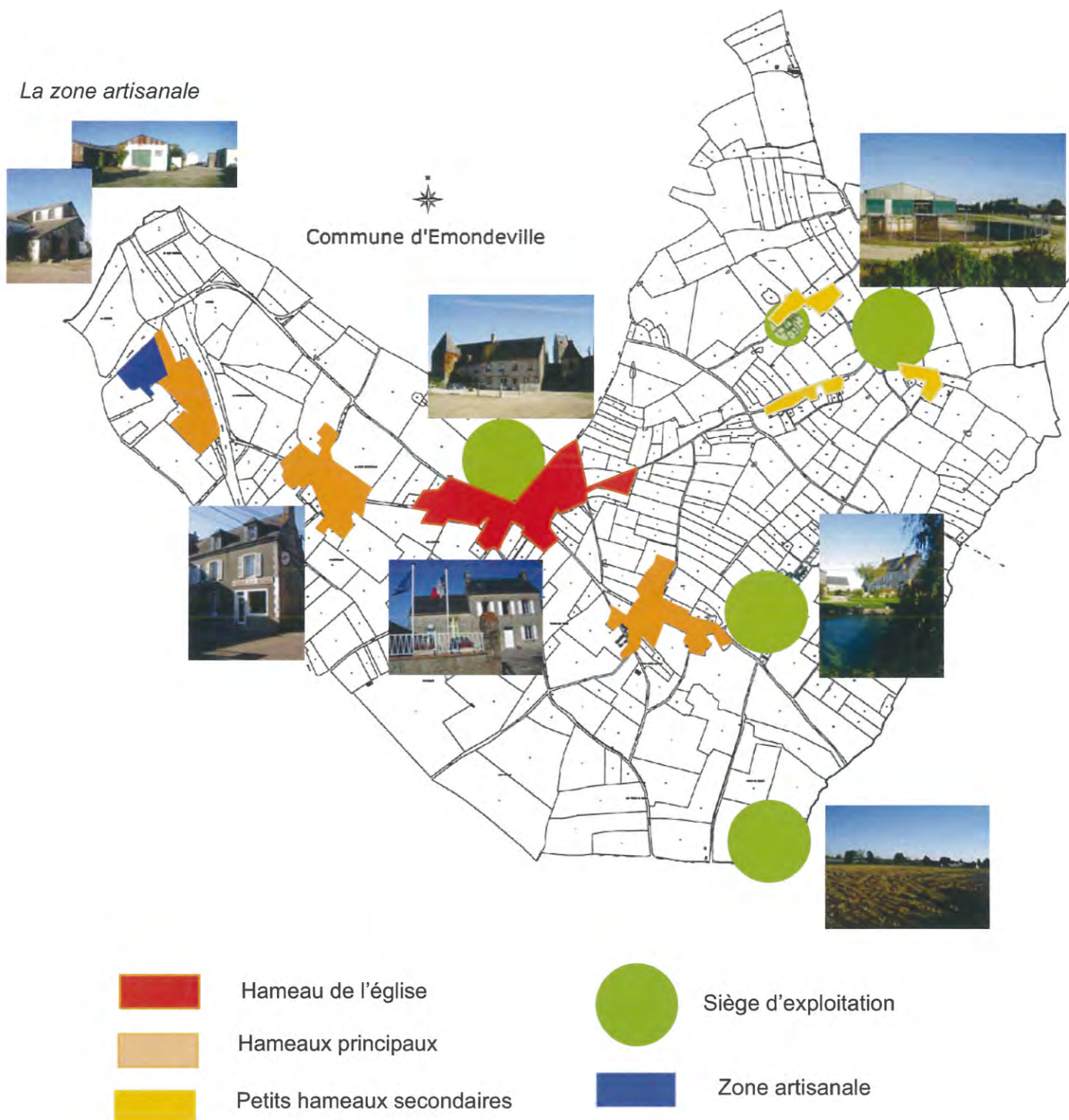




L'urbanisation en hameau est moins dense que celle des bourgs et la mitoyenneté des maisons est plus rare. L'implantation des maisons en bord de voie n'est pas forcément la règle. Les hameaux sont généralement nés de la création d'une grosse exploitation agricole autour de laquelle des maisons se sont regroupées. Ainsi, en plus des quatre hameaux principaux, on trouve des petites concentrations de maisons à proximité de la ferme de maisons de Haut (le Hameau des maisons de haut) et de la ferme de la cour d'Emondeville (lieux dit le Gros Chêne et Les maisons des Contes). Toutefois, la ferme du Bisson est plus isolée des constructions.

Il n'existe pas de lotissement sur la commune. Les maisons ont été construites individuellement au fil d'opportunités foncières. Les architectures de différentes époques cohabitent.

### La zone artisanale



#### 1.2.4.4. LES PRINCIPALES TYPOLOGIES D'HABITAT

##### Physionomie de l'urbanisation existante :

Chaque type d'urbanisation reprend les modes de construction de son époque et on peut observer des tendances dans l'utilisation de certains matériaux, les éléments architecturaux et les implantations.

La seule caractéristique qui se retrouve quelle que soit l'époque de construction est la toiture majoritairement en ardoises. Même dans les constructions modernes les tuiles mécaniques ocre rouge viennent rarement se mêler aux ardoises.

##### Urbanisation ancienne :

Les caractéristiques architecturales :

- bâtisse en schiste
- Sur un ou deux étages plus combles aménageables
- Toiture à deux versants en ardoises quelques toits à la Mansart (dans le hameau de l'église)
- Ouvertures régulières, plutôt verticales, et plutôt rectangulaires
- Les fenêtres symétriques d'un étage à l'autre.
- Lucarnes à croupe sur le toit
- Tafettes en poterie (faîtage recouvert de tuiles ouvragées) sur quelques maisons

Les caractéristiques Urbaines :

- Bâtiments proches les uns au autres ou accolées pour les « maisons de rue » (Hameau des Naces)
- Alignement en bord de voirie ou recul de 3 à 5 m avec muret en limite de propriété



*Toiture à la Mansart*



*Lucarne à croupe et tafettes en poterie*



*Maisons de rue*

### Architecture industrielle du XIX ème siècle

Avec l'encadrement des ouvertures en briques, la fabrique de chaux de la zone artisanale a une architecture caractéristique des constructions du industrielles de la fin du XIX siècle.



### Urbanisation des années 60

Les caractéristiques architecturales :

- Sur un rez-de-chaussée et/ou sous-sol
- Toits à croupe ou à versants
- Toitures en ardoises ou en tuiles mécaniques
- Ouvertures irrégulières : fenêtres, baies ...
- Les fenêtres sont symétriques sur la façade
- Pas d'ouverture dans le toit ou lucarnes en chien assis

Les caractéristiques Urbaines :

- Bâtiments en recul de la voirie ou en milieu de parcelles



### Urbanisation des années 80

Les caractéristiques architecturales :

- Sur un étage et des combles aménageables
- Toits à versants
- Toitures en tuiles mécaniques ou en ardoises
- Ouvertures régulières et plutôt verticales
- Ouvertures dans le toit sous forme de châssis

Les caractéristiques Urbaines :

- Bâtiments non alignés les uns aux autres
- Bâtiments en recul de la voirie



Urbanisation des années 2000

## Les caractéristiques architecturales :

- Sur un étage et des combles aménageables
- Toits à croupe
- Toitures en ardoises
- Ouvertures irrégulières avec fenêtres, baies ...
- Les fenêtres sont symétriques sur la façade
- Ouvertures dans le toit sous forme de lucarnes
- Des tuiles faîtières et épis de faîtage en poterie peuvent quelquefois rappeler les constructions anciennes

## Les caractéristiques Urbaines :

- Bâtiments en milieu de parcelles

**1.2.4.5. LES ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT BATI**

A l'étude de l'évolution des caractéristiques architecturales, il est difficile de faire ressortir des éléments prépondérants du tissu urbain actuel. Seule l'ardoise en toiture est réellement dominante sur la commune.

La belle maçonnerie de moellons calcaires des bâtiments anciens peut être menacée par la multiplication des enduits sur les constructions neuves et la peinture des édifices traditionnels.

Les enjeux suivants peuvent être dégagés :

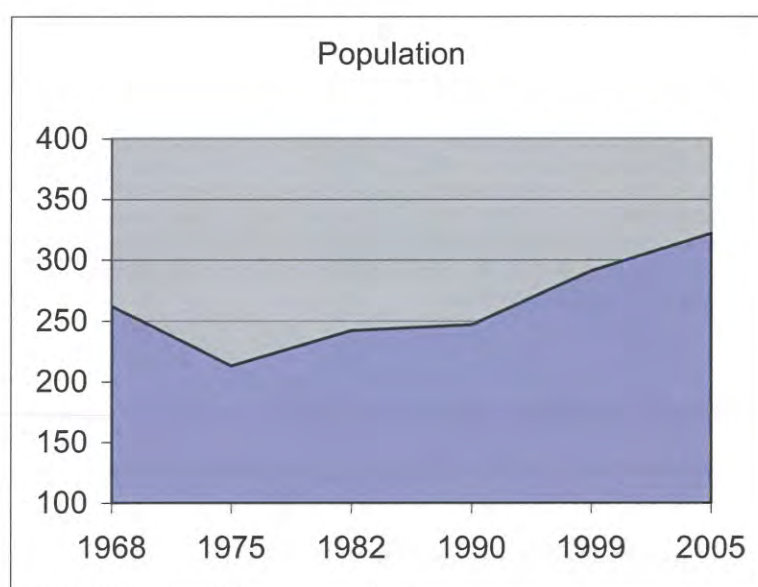
- Mettre en avant le patrimoine bâti
- Afin de préserver une unité, orienter le choix des matériaux : des ardoises pour les toits et des enduits aux couleurs naturelles et claires sur les murs
- Déconseiller les constructions surélevées
- Conseiller d'intégrer les nouvelles constructions dans un environnement végétal : privilégier la plantation de végétaux en haies libres en limite de terrain.
- Ouvrir l'urbanisation de façon modérée et progressive
- Maintenir les constructions dans les hameaux et éviter le mitage



## 1.3. ANALYSE DES DONNEES SOCIALES ET ECONOMIQUES

### 1.3.1. LA POPULATION

#### Une augmentation forte de la population



| Population | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2005 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
|            | 262  | 213  | 242  | 247  | 291  | 322  |

La population de la commune est en constante progression depuis 1975. Cette hausse est surtout sensible depuis le recensement de 1990, la population ayant progressée de manière importante depuis le dernier recensement officiel de 1999 de 10,7%.

Entre 1968 et 1975, une baisse de 1, 17% est due à une pénurie de terrains à bâtir. Par la suite, cette baisse a été stoppée et remplacée par une progression rapide de 66% environ entre 1975 et 2005.

Ces dernières années, la pression foncière a été élevée du fait de la proximité immédiate de la RN 13 et de sa facilité d'accès. Un double échangeur à hauteur de la commune permet des déplacements rapides vers Caen ou Cherbourg.

La commune est donc attractive et on peut estimer ces deux dernières années que la population a continué à augmenter pour atteindre aujourd'hui environ 330 habitants.

La commune se trouve à équidistance de Valognes et de Carentan, deux pôles d'emplois importants. Ce positionnement de la commune crée un attrait indéniable pour les personnes qui recherchent un terrain à bâtir.

En effet, la commune reçoit régulièrement des appels téléphoniques pour connaître s'il existe ou non des terrains à bâtir dans la commune mais aucune étude chiffrée n'a jamais été réalisée.

Il apparaît que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains de façon modérée pour répondre à cette pression, tout en restant rurale. L'âme de la commune doit rester champêtre.

Aucune projection démographique n'est définie mais la commune souhaite permettre un développement harmonieux de la commune, dans le cadre des capacités actuelles des équipements publics et des réseaux de distributions d'eau, d'assainissement et d'énergie.

L'objectif de la commune est d'attirer des populations de tout âge, mais surtout des jeunes avec enfants pour renouveler les classes d'âge. En effet, il est indispensable que les classes d'âge puissent se renouveler pour que la commune reste vivante.

La population cantonale est également en progression constante depuis 1982, passant de 5986 habitants en 1982 à 6385 en 1999. Cette progression est probablement restée constante ces dernières années avec un taux de 0,13% par an sur 7 ans soit environ 6435 habitants. Cette progression est due notamment à celle de Montebourg, Quinéville et les communes jouxtant la RN 13. Les très petites communes rurales de l'intérieur du canton n'ont pas vu leur population progressée malgré une timide reprise succédant au creux des années 1970.

### *Solde naturel et solde migratoire*

Le solde migratoire est devenu nettement positif depuis le recensement de 1975 et a continué à progresser entre 1999 et 2005.

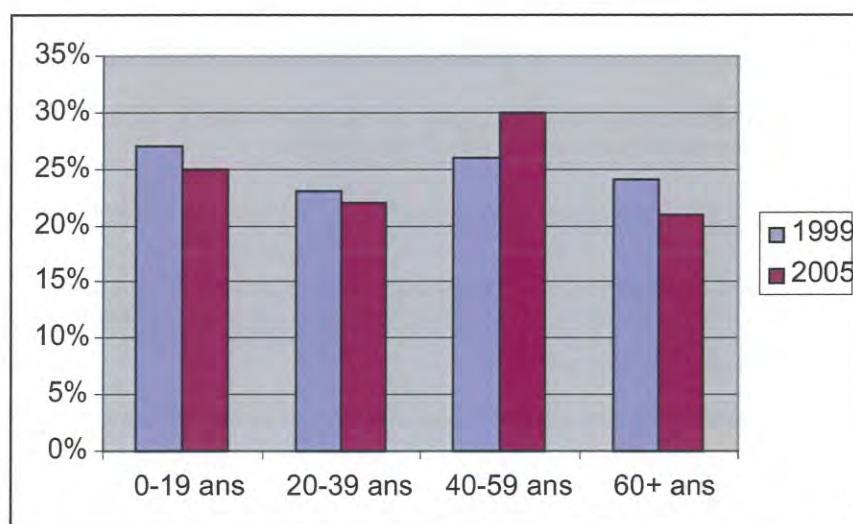
Le solde naturel est au point mort en 1999 avec autant de décès que de naissances alors qu'il était déficitaire en 1975 et 1982. La population a rajeunie depuis et les naissances ont augmenté. Avant 1975, le nombre d'enfants par femme était plus important, ce qui permettait de maintenir un solde naturel positif et un renouvellement de population facilité par des déplacements beaucoup moins importants qu'aujourd'hui puisque la majeure partie de la population était agriculteur.

| Années           | 1968-1975     | 1975-1982     | 1982-1990     | 1990-1999    |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Solde naturel    | <b>0,30%</b>  | <b>-0,57%</b> | <b>-0,82%</b> | <b>0,00%</b> |
| Solde migratoire | <b>-3,22%</b> | <b>2,40%</b>  | <b>1,07%</b>  | <b>1,76%</b> |

Entre 1975 et 1999, le flux migratoire de population a surtout été réalisé par des personnes jeunes qui travaillent. Les naissances ont été également importantes au cours de cette période puisque multipliées par 2, passant de 12 à 23.

La population de la commune est donc à un tournant. La population d'origine tend à être remplacée progressivement par des migrants.

Une commune assez jeune dans sa structure de population :



La population communale a évolué de manière substantielle entre les deux recensements de 1990 et 1999 et a continué jusqu'en 2005. Cela peut s'expliquer par un solde migratoire largement positif pour la tranche d'âge 40-59 ans qui est venue s'installer dans la commune, ainsi que des personnes plus jeunes avec des enfants.

La pyramide des âges est clairement favorable à une augmentation naturelle de la population du fait que le nombre de personnes jeunes est stable sur le long terme.

Le relatif vieillissement de la population observé entre 1990 et 1999 est dû au fait que le renouvellement de la population au sein des nouvelles habitations n'a pas encore débuté et que les personnes ont évidemment vieilli.

Toutefois, la part des personnes de moins de 19 ans reste élevée, 27% 2,5 points au dessus de la moyenne nationale. Le dynamisme communal est donc toujours d'actualité et l'objectif de cette carte communale est de le maintenir pour permettre un bon niveau de fréquentation des équipements, notamment sportifs, les écoles.

Le pourcentage de personnes âgées est quant à lui légèrement inférieur à la moyenne nationale avec seulement 7,3% de personnes de plus de 75 ans alors que ce taux est de 7,7% pour la France métropolitaine et 8,4 en zone rurale.

L'accroissement rapide de la population explique le faible taux de personnes âgées mais, à long terme, sans renouvellement de la population, ce taux pourrait devenir très haut par simple glissement des classes d'âge.

Aucune projection démographique n'a été fixée par la commune. Celle-ci découlera des possibilités réelles de développement préconisée en fonction de la carte des contraintes et des capacités réelles de développement de la commune.

### 1.3.2. LE LOGEMENT

#### **a/ Une augmentation rapide du nombre de logements**

Le nombre total de logement était de 133 en 1999 soit une progression de 11 logements entre les deux recensements de 1990 et 1999.

Dans la durée, la progression est assez linéaire depuis 1975 avec environ une dizaine de logements supplémentaires par période de 8 à 10 ans.

En 2005, le nombre de logement a progressé plus rapidement puisqu'il est passé de 133 à 152 soit 19 logements de plus en 6 ans. Le taux de construction a donc plus que doublé, malgré que la progression de population soit resté linéaire bien qu'en légère progression également.

Le nombre de personnes par logement est passé de 2,7 à 2,6 entre 1999 et 2005.

Il est intéressant de constater que le nombre de résidences secondaires à évoluer rapidement puisqu'il a été multiplié par 3 entre 1968 et 1999 passant ainsi de 6 à 20. Ce chiffre est resté stable en 2005.

Malgré que depuis 1990 le décompte des résidences secondaires comprend également les logements occasionnels, la commune attire pour son calme et son cadre de vie.

#### **b/ les logements vacants**

Il existe 3 logements vacants dans la commune, mais il s'agit de logements qu'il est nécessaire de réhabiliter avant de les remettre sur le marché de l'immobilier.

Lorsque des maisons sont à vendre, elles trouvent preneurs rapidement.

Une opération de l' OPAH a été menée.

#### **c/ les logements sociaux**

La commune ne dispose pas actuellement de logement à caractère social. Elle ne souhaite pas mettre en œuvre une politique de logement social car le niveau d'équipement public structurant est trop faible.

La typologie de logement doit rester identique à celle qui existe déjà à savoir la maison individuelle sur terrain privatif.

En outre, la commune ne souhaite pas de développement de l'habitat proche de la RN 13 et de la zone artisanale car les contraintes sont trop fortes.

### 1.3.3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### 1.3.3.1. L'ACTIVITE

##### 1.3.3.1.1. GENERAL

##### La mobilité

##### Le Train

La commune d'Emondeville ne bénéficie d'aucune possibilité de déplacement par train, sauf à se rendre en gare de Valognes ou de Carentan.

##### La voiture

Le passage de la RN 13 sur le territoire communal avec un double échangeur est l'atout majeur de la commune. Elle bénéficie ainsi d'une capacité de desserte optimale avec des panneaux indicateurs sur la RN 13. Des voies départementales assurent la desserte plus locale entre Emondeville, la côte et les communes environnantes.

En outre,

Emondeville est une commune rurale qui dispose néanmoins d'une zone artisanale qu'elle souhaite agrandir avec des entrepreneurs qui sollicitent leurs venues.

La commune est proche de la côte, à environ 6 kilomètres.

Le bassin d'emploi dont elle dépend est celui de Cherbourg, mais sa position permet à certain ménage de pouvoirs travailler l'un vers le nord en direction de Cherbourg et l'autre vers le sud en direction de Carentan ou Saint-Lô. La ville de Valognes apporte également bon nombre d'emplois.

Les emplois administratifs sont concentrés dans la ville de Cherbourg, sous préfecture du département de la Manche. On y trouve toutes les administrations d'Etat déconcentrées ainsi que les administrations décentralisées.

Les achats de première nécessité se réaliser à Montebourg. La sphère d'influence de Cherbourg dont dépend la commune permet de réaliser les achats de consommation plus importants. Cette ville est le pôle dominant du Cotentin.

La commune d'Emondeville est considérée comme une commune rurale par l'INSEE.

## L'inventaire communal de 1998

Source INSEE

| Équipement                                                 | Existence<br>ou<br>nombre | Distance à<br>la<br>commune<br>fréquentée | Communes équipées |      |                               |        |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------|-------------------------------|--------|
|                                                            |                           |                                           | du département    |      | de taille équivalente<br>en % |        |
|                                                            |                           |                                           | Nombre            | %    | Région                        | France |
| Services généraux                                          |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Garage                                                     | NON                       | 5                                         | 234               | 38.9 | 25.3                          | 27.6   |
| Artisans du bâtiment                                       |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Maçon                                                      | NON                       |                                           | 253               | 42.0 | 38.3                          | 42.2   |
| Électricien                                                | 1                         | 5                                         | 179               | 29.7 | 17.9                          | 22.1   |
| Alimentation                                               |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Alimentation générale, épicerie                            | NON                       |                                           | 221               | 36.7 | 28.8                          | 25.0   |
| Boulangerie, pâtisserie                                    | 1                         |                                           | 213               | 35.4 | 19.1                          | 21.1   |
| Boucherie, charcuterie                                     | NON                       |                                           | 148               | 24.6 | 8.9                           | 8.8    |
| Services généraux                                          |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Bureau de poste                                            | NON                       |                                           | 127               | 21.1 | 10.4                          | 16.1   |
| Librairie, papeterie                                       | NON                       | 5                                         | 64                | 10.6 | 0.5                           | 1.2    |
| Droguerie, quincaillerie                                   | NON                       | 5                                         | 90                | 15.0 | 1.3                           | 1.8    |
| Autres services à la population                            |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Salon de coiffure                                          | NON                       | 5                                         | 129               | 21.4 | 4.1                           | 6.6    |
| Café, débit de boissons                                    | 1                         |                                           | 374               | 62.1 | 54.1                          | 59.1   |
| Bureau de tabac                                            | 1                         |                                           | 310               | 51.5 | 35.4                          | 38.6   |
| Restaurant                                                 | 1                         |                                           | 253               | 42.0 | 36.9                          | 43.4   |
| Enseignement public du premier degré                       |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| École maternelle ou classe enfantine                       | NON                       | 5                                         | 240               | 39.9 | 31.3                          | 47.2   |
| Enseignement du second degré premier cycle public ou privé |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Collège public                                             | NON                       | 5                                         | 53                | 8.8  | 0.2                           | 0.3    |
| Fonctions médicales et paramédicales (libérales)           |                           |                                           |                   |      |                               |        |
| Dentiste                                                   | NON                       | 5                                         | 60                | 10.0 | 0.2                           | 0.9    |
| Infirmier ou infirmière                                    | NON                       | 5                                         | 121               | 20.1 | 4.6                           | 10.8   |
| Médecin généraliste                                        | NON                       | 5                                         | 103               | 17.1 | 1.9                           | 5.0    |
| Pharmacie                                                  | NON                       | 5                                         | 85                | 14.1 | 0.5                           | 2.2    |

Les services et les commerces de proximité sont rares dans la commune. Il existe actuellement une boulangerie et un restaurant routier ainsi que trois artisans (couvreur, peintre et électricien)

Ce tableau montre clairement que les équipements structurants les plus importants sont absents. La distance à parcourir pour bénéficier d'un équipement ou prestation est de 5

kilomètres, soit la distance qui sépare la commune de Montebourg. La commune de Sainte-Mère-Eglise située à 7 kilomètres est également prisée pour la présence de supermarché.

L'activité économique de la zone d'activité au hameau « du roti » devrait apporter plusieurs emplois, ce qui devrait créer une dynamique d'activité et d'emplois. Il s'agit d'une zone d'activité communautaire qui était auparavant privée. La communauté de communes s'est portée acquéreuse de la zone en 2003. La commune souhaite acquérir des terrains pour la développer puis les revendre aux entrepreneurs désireux de venir s'installer.

La piscine se situera à Quinéville, commune située à 8 kilomètres.

Le collège public le plus proche se situe à 5 kilomètres, à Montebourg.

#### 1.3.3.1.2. L'AGRICULTURE

La commune d'Emondeville présente 498 ha de superficie agricole utilisée des exploitants, soit 93,4 % de la surface communale environ (533 ha). Cette surface représente globalement la totalité des surfaces agricoles de la commune.

Ainsi, même si le nombre d'exploitants diminue de manière importante entre les deux derniers recensements, Emondeville reste une commune où l'agriculture est une donnée économique essentielle, autant dans le paysage ressenti que dans la gestion des sols. La majeure partie des terres reste toujours en herbe, 327 ha et seules 171 ha sont labourables.

Il existe actuellement 5 exploitants agricoles dont 3 qui ont une activité particulièrement forte, ce qui fait de l'agriculture une activité économique importante et à sauvegarder.

|                                                                                              |        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| <b>Surface Agricole Utile</b> des 13 exploitations<br>(dont 9 professionnelle) à Emondeville | 498 ha | 93 % |
| Terres labourables                                                                           | 171 ha | 34 % |
| <b>Superficie Toujours en Herbe</b>                                                          | 327 ha | 66 % |
| Surfaces fourragères principales                                                             | //     | //   |

(Tableau réalisé à partir des données AGRESTE recensement 2000).

L'activité agricole est tournée principalement vers l'élevage mais il existe aussi une part non négligeable de culture, à hauteur d'1/3 des terres agricoles communales. Cela donne un paysage particulier, les champs cultivés se marient avec les herbages pâturés. Le paysage d'arrière pays encore bocager est intéressant et important à préserver.

Il n'existe aucune exploitation classée à Emondeville.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du rapport de présentation du présent dossier de carte communal, une réunion spécifique est dédiée aux agriculteurs et à l'agriculture sur le territoire communal. Elle s'est tenue en présence d'un représentant de la chambre d'agriculture du département de la Manche.

Un questionnaire reprenant les points essentiels à aborder dans le diagnostic a été envoyé à l'ensemble des agriculteurs de la commune afin de compléter le diagnostic.

Compte tenu d'une participation relativement forte et des réponses assez complètes, l'analyse peut être considérée comme représentative. Toutefois, il ne s'agit pas d'une analyse exhaustive aussi fine qu'une enquête statistique agricole et, de ce fait, l'analyse de l'espace et du secteur agricole peut, par certains aspects être tronquée et peu présenter, à certains égards, des lacunes.

La commune d'Emondeville a été remembrée avant 1994.

Elle fait partie du bassin de production d'élevage laitier du cotentin.

Elle dispose de deux AOC (appellation d'origine contrôlée). D'une part, « AOC « calvados et pommeau de Normandie » et d'autre part, « beurre et crème d'Isigny ».

La surface agricole utile (SAU) a souffert d'une diminution de 5 à 10% sur 12 ans entre les recensements agricoles de 1988 et 2000.

### **Contraintes et protection des terres agricoles :**

Epandage :

Une partie importante de la commune est touchée par les périmètres de protection des forages et des captages d'eau potable : environ 215 ha de terres agricoles (près du quart du territoire communal). Il convient de retenir l'absence de périmètre de protection de la ressource en eau sur le territoire communal.

Il y a un certain nombre de locaux d'exploitations, de stabulation ou locaux de stockage, qui sont implantées sur le territoire communal : on les retrouve essentiellement au Sud de la RD 35 qui est l'espace agricole par excellence de la commune. Les locaux d'élevage sont touchés par un périmètre de protection de 50m, les silos sont protégés par un périmètre de 25 m et les installations classées sont entourées par un périmètre de 100 m.

### **Utilisation des terres agricoles :**

Les pratiques agricoles sont celles pratiquées dans le bocage, à savoir l'élevage et la culture de maïs pour nourrir le bétail.

Il existe au fond assez peu de culture céréalière pour consommation humaine.

Les céréales (blé, orge), le maïs (notamment fourrager), la betterave, luzerne sont cultivés

L'utilisation principale des terres agricoles est l'élevage de bétail et notamment de bovins (vaches laitières et allaitantes, génisses ; torillons)

Une exploitation affiche également 19 ovins.

Il y a très peu de jachère déclarée.

### **Les exploitations agricoles :**

En 2000, 16 exploitations ont été repérées sur le territoire communal dont 6 exploitations à titre professionnel.

En 2008, 3 exploitations agricoles sont particulièrement importantes et modèlent le paysage agricole communal. (Voir carte des plans d'épandage)

L'ensemble des exploitations agricoles est de taille modeste mis à part un GAEC qui affiche environ 140 ha.

Les exploitations sont peu structurées : elles sont réparties sur deux communes voire plus, ce qui amène les exploitants à faire de nombreux trajets.

Il y a des bovins qui servent à l'engraissement et pour la viande, mais leur part est peu significative d'une activité prépondérante dans le secteur.

La sectorisation de la carte communale ne remet pas en cause les plans d'épandage qui nous ont été fournis par les agriculteurs.

Les extensions d'urbanisation sont modestes et déterminées de telle manière que la préservation de la ruralité et donc, de l'agriculture soit optimale.  
Aucune parcelle ou extension ne sont prévues ailleurs que dans le centre bourg en densification de dents creuses, ainsi qu'au hameau de la basse.

### 1.3.3.2. L'EMPLOI

La population active ayant un emploi est de 109 personnes dont 89 salariés et 20 non salariés.

La commune d'Emondeville offre peu d'emplois puisque seuls 17 personnes résident et travaillent dans la commune, en diminution de 56,4% entre les recensements de 1990 et 1999.

Le bassin d'activité de Cherbourg draine à lui seul la majorité des actifs, mais aussi Montebourg, Carentan ou Saint Lô.

Les habitants travaillent dans des secteurs et endroits très dispersés.

La part des travailleurs hors commune montre une certaine dilution des secteurs d'emplois. 6 personnes travaillent dans un autre département, dans le calvados notamment.

La dynamique économique joue principalement par la présence des 3 artisans et des deux commerces mais aussi des exploitants agricoles.

Le mode de transport pour se rendre sur le lieu de travail est dans la très grande majorité des cas la voiture particulière pour 78,9%. Les transports en commun sont également employés à hauteur de 1,8% soit 2 personnes, ce qui est peu.

Il existe un ramassage des salariés de la COGEMA , la limite extrême se situant proche de la commune.



| <b>Lieu de résidence - lieu de travail</b> |            |                          |
|--------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Actifs ayant un emploi                     | 1999       | Evolution de 1990 à 1999 |
| <b>ensemble</b>                            | <b>109</b> | <b>29,8%</b>             |
| Travaillent et résident :                  | 17         | -56,4%                   |
| Dans la même commune                       |            |                          |
| %                                          | 15,6%      | -30,8 points             |
| Dans 2 communes différentes                | 92         | 104,4%                   |
| Dans la même unité urbaine                 | 0          |                          |
| <b>Dans le même département</b>            | <b>86</b>  | <b>100,0%</b>            |

| <b>Population active ayant un emploi par statut</b> |           |                        |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------|
|                                                     | 1999      | Evolution de 1990-1999 |
| <b>Salariés</b>                                     | <b>89</b> | <b>67,9%</b>           |
| <b>Non salariés</b>                                 | <b>20</b> | <b>-35,5%</b>          |
| Dont :                                              |           |                        |
| indépendants                                        | 14        | -5,0%                  |
| employeurs                                          | 5         |                        |
| Aides familiaux                                     | 1         | -90,9%                 |

| <b>Modes de transport</b>           |            |              |
|-------------------------------------|------------|--------------|
| Actifs ayant un emploi              | 1999       |              |
|                                     | nombre     | part         |
| <b>Ensemble</b>                     | <b>109</b> | <b>100%</b>  |
| Pas de transport                    | 14         | 12,8%        |
| Marche à pieds                      | 2          | 1,8%         |
| <b>Un seul mode de transport</b>    | <b>86</b>  | <b>78,9%</b> |
| Deux roues                          | 2          | 1,8%         |
| Voiture particulière                | 82         | 75,2%        |
| Transport en commun                 | 2          | 1,8%         |
| <b>Plusieurs modes de transport</b> | <b>7</b>   | <b>6,4%</b>  |

## 1.4. SERVITUDES ET CONTRAINTES

### 1.4.1. SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

#### 1.4.1.1. PATRIMOINE NATUREL :

#### 1.4.1.2. RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

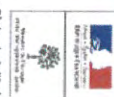
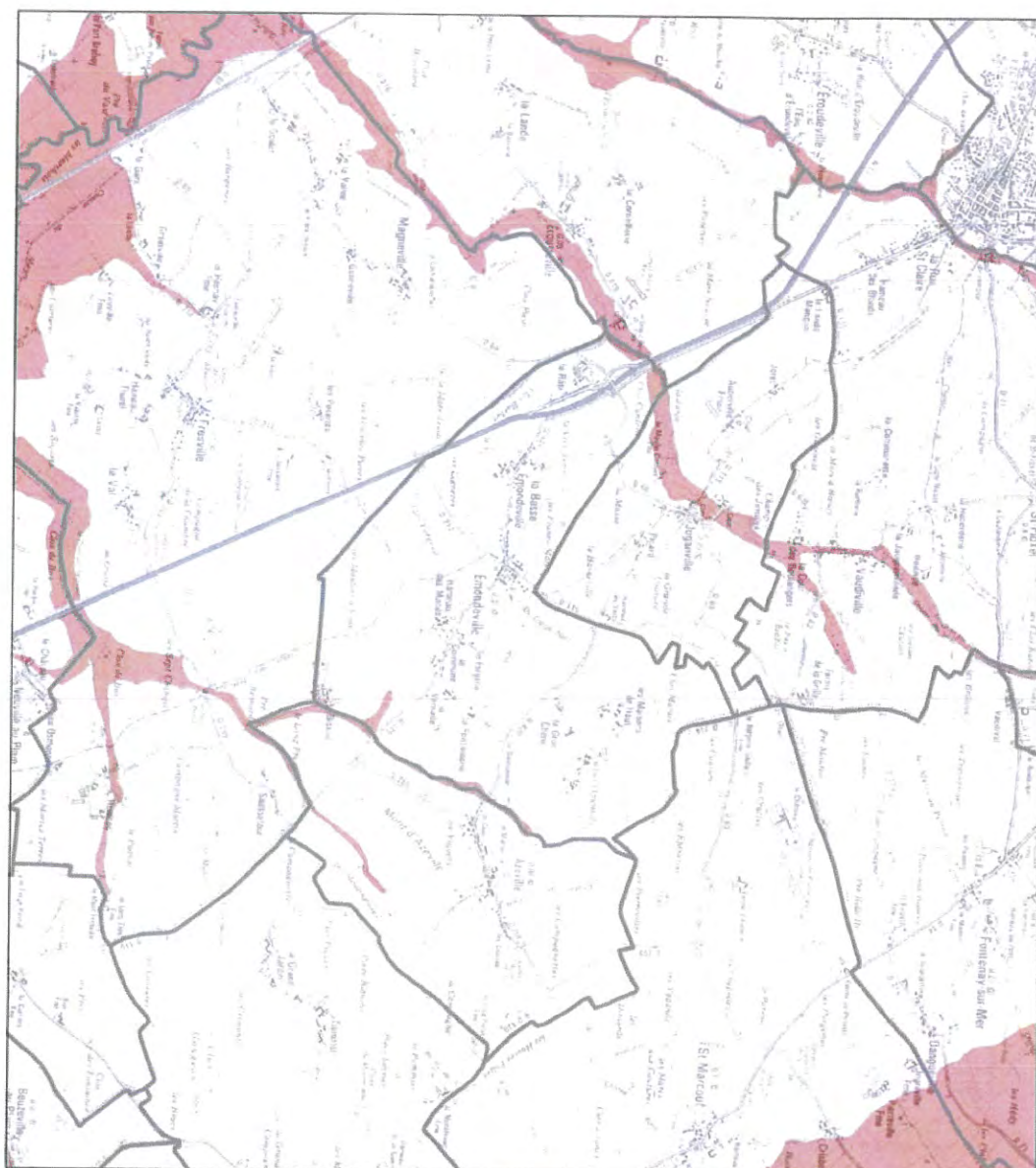
### 1.4.2. LES CONTRAINTES

#### 1.4.2.1. ANALYSE DES RISQUES NATURELS

##### **Analyse des risques naturels sur la commune**

##### **1/ Les risques d'inondation par débordement :**

La commune d'Emondeville voit son territoire communal peu touché par le risque d'inondation. Ce risque est concentré sur les marges de la commune et ne touche pas les zones urbanisées.



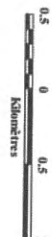
Direction Régionale de l'Environnement  
BASSE-NORMANDIE

# Atlas régional des zones inondables Etat de la connaissance au 30/11/2006

- Limite états
- Zone à risque mal identifié
- Zone inondable
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Poliers notamment)
- Situation soumise à évenement et évacuation des ouvrages

**EMONDEVILLE**  
Code INSEE 50172

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice  
avant l'interprétation de cette carte



(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005  
(c) IGN Paris 1997

2/ Les risques d'inondation par remontée de nappe :

Aucun

3/ Les risques de mouvements de terrain

Aucun

**1.4.2.2. INSTALLATIONS CLASSEES**

Il n'existe pas de bâtiment classé sur le territoire communal.



## 2 LE PROJET

## 2.1. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

### 2.1.1 LES BESOINS EN LOGEMENTS

- **Les besoins inhérents à la population**

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

- **le point mort** exprimant les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique sans augmentation de la population : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents liés au desserrement et changement de structures familiales.
- **les besoins de croissance démographique** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique que s'est fixée la municipalité.
- **la diversité de l'Habitat** pour répondre à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Ce calcul théorique permet de mesurer *a posteriori* la production de logements qui correspond à la stabilité démographique et de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

#### ***Le desserrement des ménages***

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population (décès du conjoint)...

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population qui reste stable.

**(Population résidente en 1999 / Nombre de personnes par logement en 2005)**

– **Nombre de résidences principales en 1999**

$$(291 / 2.6) - 108 = \text{environ } 4$$

#### ***Le renouvellement du parc de logements***

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

**Nombre de logements construits entre 1999 et 2005**

– **(Parc total de logements en 2005 – Parc total de logements en 1999)**

$$18 - (152 - 134) = 0$$

### ***Les mutations de résidences secondaires***

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent non comptabilisés dans la population communale.

Les résidences secondaires réelles de tourisme sont peu nombreuses. Il s'agit de résidences secondaires patrimoniales ou de personnes âgées étant venues construire pour leur vieux jours dans la commune. Elles ont très légèrement diminuées entre 1999 et 2005 passant de 20 à 19 avec changement de statut de résidences secondaires en résidences principales.

**Nombre de résidences secondaires en 2005 – Nombre de résidences secondaires en 1999**

$$20 - 19 = 1$$

### ***Les logements vacants***

La diminution du nombre de logements vacants est souvent liée à une pression immobilière forte sur le territoire communal ; ce qui provoque des achats rapides dès qu'une résidence se trouve en vente. Actuellement, elles ont tendance à diminuer fortement.

Le nombre de logements vacants ayant déjà fortement diminué entre 1975 et 1990, a continué de décroître pour devenir un épiphénomène.

**Nombre de logements vacants en 2007 (officiels) - Nombre de logements vacants en 1999**

$$3 - 6 = - 3$$

### **Le point Mort d'Emondeville entre 1999 et 2005 :**

| <b>CALCUL DU POINT MORT 2005</b> |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Desserrement</b>              | <b>4</b>           |
| <b>Renouvellement</b>            | <b>0</b>           |
| <b>Résidences secondaires</b>    | <b>1</b>           |
| <b>Logements vacants</b>         | <b>- 3</b>         |
|                                  | <b>2 Logements</b> |

Entre 1999 et 2005, le seuil de stabilité de la population (croissance « zéro ») a été de 2 logements pour permettre à la population de se maintenir au niveau de 1999 ; sans intégrer la croissance de la population. Les constructions neuves ne sont pas prises en compte.

Il s'agit d'une évolution faible des besoins internes de la population et du parc de logements.

La volonté municipale est d'augmenter sa population de manière régulière telle qu'actuellement. Au regard des attentes de la Municipalité, des contraintes propres au territoire de la commune et des disponibilités foncières, les objectifs à atteindre en matière de population ne peuvent dépasser le cadre du développement modéré à échéance de la carte communale

### **• Les orientations en termes de logement dans le cadre de la carte communale**

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, les prévisions et les attentes en termes de population et de nouveaux logements ont été déterminés de manière à satisfaire les vœux de la municipalité, en rapport avec les contraintes de territoire.

La principale orientation est la volonté de demeurer une commune rurale dans laquelle l'accroissement de la population et le développement de l'urbanisation reste mesuré et en rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante.

La réalisation de cet objectif a été exprimé en seuil de population projetée pour 2018 qui a été évalué à environ 350 habitants, soit 35 personnes supplémentaires par rapport à aujourd'hui. (base population RGP-INSEE 2005), ce qui correspond à un taux de croissance d'environ 0,8 % / an.

Rappel croissance 1999-2005 : + 1,77 % / an, ce qui est légèrement supérieur mais considéré comme peu gérable actuellement pour la commune.

Compte tenu de l'objectif de population, il est nécessaire d'évaluer les disponibilités foncières, sur l'ensemble du territoire communal, existantes en zone urbaine et dans les zones d'urbanisation future.

## Hypothèses de développement communal (2005-2018)

### **BESOINS EN LOGEMENTS, SANS APPORT DE POPULATION**

#### **LIES AU DESSERREMENT (DECOHABITATION, ECLATEMENT FAMILIAL...)**

Simulation : (population résidente 2005 / nombre de personnes par logement en 2018) - (population résidente 2005 / nombre de personnes par logement en 2005)

$$(322 / 2,5) - (322 / 2,6) = \mathbf{+ 5 \text{ sur la période 2005 - 2018}}$$

#### **LIES AU RENOUVELLEMENT (DEMOLITION, CHANGEMENT DE DESTINATION...)**

Simulation /estimation : **0 sur la période 2005 - 2018**

*Tendance identique à celle observée entre 1999 et 2005.*

#### **LIES AUX MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENT (RS ET LV)**

Simulation résidences secondaires : **2 logements sur la période 2005 - 2018**

*Les résidences secondaires de tourisme sont inexistantes et les autres résidences dites patrimoniales ont tendance à devenir des résidences principales. Elles devraient être en diminution par rapport à ce qu'elles sont actuellement du fait de l'emménagement des personnes qui sont venues construire à Emondeville sans y habiter actuellement ou*

Simulation logements vacants : **2 logements sur la période 2005 - 2018**

*Les logements vacants sont nombreux en 1975 pour une commune de cette taille (13), en nette diminution en 1999 (6) et encore en baisse en 2005 avec trois logements de ce type).*

**ENTRE 2004 ET 2018, IL FAUDRAIT 9 LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE**

### **BESOINS EN LOGEMENTS, AVEC APPORT DE POPULATION**

Perspectives de développement : **environ 350-360 habitants à l'horizon 2018** (simulation croissance environ +0,8 % par an).

**En 2005**, le nombre d'habitants est de 322.

→ **SOIT ENTRE 2005 ET 2020 : +35 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES ENVIRON**

**SOIT 35 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES**

Sachant que, la taille moyenne des ménages en 2018 devrait être proche de **2,5** et qu'à raison d'un solde naturel de 0% par an, soit 0 nouveaux habitants, le nombre de logements nécessaires pour loger les nouveaux habitants issus du solde migratoire est égale à la différence entre 35 et 0 soit 35 habitants/2,5.

On peut alors supposer que le **nombre de logements nécessaires** pour accueillir les nouveaux habitants est de l'ordre de **14 logements** ( $36 / 2,5$ ).

**SOIT UN BESOIN EN LOGEMENTS, AVEC UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2018 DE 350-360 HABITANTS, DE  $(9 + 14) =$  ENVIRON 23**

**ENVIRON 23 NOUVELLES UNITES LOGEMENTS**  
**POUR LA PERIODE 2008-2018**

## 2.1.2 L'ACCROISSEMENT MESURE DE LA POPULATION

La commune d'Emondeville souhaite accroître sa population dans des limites raisonnables. Le principe de gestion économe de l'espace ainsi que la pérennisation des continuités agricoles est assuré.

La démographie est directement liée au dynamisme économique et à la préservation de l'environnement. Dans cette optique, la commune a opté pour un développement de ses structures économiques par un accroissement de l'offre de terrain à bâtir pour les petites industries et artisans.

Le positionnement géographique communal est un atout majeur pour son développement.

### **La projection démographique se détermine comme suit ⇒**

La commune n'a pas pour ambition de voir sa population augmenter fortement dans les prochaines années.

L'ambition de cette « carte communale » est avant tout de préserver l'environnement et le cadre de vie et d'encadrer les demandes de permis de construire.

Eviter une augmentation forte de la population est un vœu exprimé par le Maire et l'ensemble des membres du conseil. Un accroissement est toutefois envisagé pour attirer une population plus jeune d'où l'obligation de générer des superficies de terrains à bâtir suffisantes.

La projection démographique chiffrée par la commune est d'environ 350 habitants d'ici à 2018, soit une durée de 10 ans.

Les potentialités de terrains à bâtir ont été définies de telle sorte qu'elles répondent à cette volonté et pour l'ensemble des hameaux les plus significatifs et du centre bourg. (La Basse et le Bourg de l'église)

- Une hypothèse de croissance qui correspond à celle observée ces 6 dernières années à savoir une augmentation de population de 1,78% par an. Cela correspond à une diminution de 4 à 5 personnes par an environ.

Elle conduit à une augmentation de population de 55 habitants environ en 2018 environ. Si on soustrait les décès, la population devrait s'établir à 354 habitants

- Une hypothèse tendancielle se référant au taux de croissance découlant de l'analyse réalisée plus haut, soit 0,8% /an entre 2005 et 2018. Elle mènerait à une population de 350 habitants environ en 2018. 14 nouvelles habitations x 2,5 personnes par logements soit 35 personnes supplémentaires.
- Une hypothèse de croissance un peu plus soutenue correspondant à un accroissement progressif de la demande de terrains à bâtir, du au développement de l'activité économique ; le taux de variation annuel augmentant progressivement par une pression foncière croissante.

Une augmentation de 2,5% annuelle, mènerait à une population de 387 habitants en 2018 environ.

La commune qui ne souhaite pas voir sa population augmenter dans des proportions importantes, désire néanmoins que la commune continue à vivre. La deuxième solution est donc privilégiée.

Ainsi, la commune marque sa volonté de ne pas voir augmenter sa population de manière exponentielle. Une progression trop importante de la population dans le scénario 3 amènerait des problèmes concernant notamment l'insuffisance des équipements publics structurant.

## 2.1.2 DETAILLES DES SUPERFICIES A BATIR

### • Les disponibilités foncières de la commune

L'objectif de la commune est de mettre en valeur sa ruralité tout en permettant un accroissement nécessairement mesuré de sa population. Il ne s'agit donc pas d'une politique de relance du logement, mais au contraire de permettre une augmentation limitée et en rapport avec la capacité réelle d'équipements de la commune.

Toutefois, il est nécessaire de mettre à disposition des terrains constructibles en densification de l'urbanisation par comblement des « dents creuses » et par extension de l'urbanisation déjà existante dans le bourg.

Cette extension a été déterminée en rapport avec la projection démographique établie au regard de la volonté communale d'extension mesurée de l'urbanisation au sein de la commune à échéance 2018.

La projection démographique équivaut à une augmentation limitée et soutenable au vu de la pression foncière existante mais aussi au vu de la capacité des réseaux. Il s'agit de passer de 322 à 350 habitants, soit une augmentation d'environ 50 habitants en 10 ans.

Ainsi, il est possible de poser l'opération suivante :

La première zone, la Basse, représente une superficie de 34 554,5 m<sup>2</sup>

La deuxième zone, le Bourg, représente une superficie de 111 133,15 m<sup>2</sup>

Zone I

La Basse : 8472 m<sup>2</sup> réparties en 6 zones et pouvant supporter la réalisation de 5 ou 6 constructions.

Zone II

Le Bourg : 26 266 m<sup>2</sup> réparties en 11 zones et pouvant supporter la réalisation de 16 à 17 constructions.

La sectorisation permet donc un accroissement potentiel de 20 à 23 nouvelles constructions.

Les nouvelles constructions sont le plus souvent occupées par des personnes en âge de travailler avec enfants. On peut raisonnablement attendre que le nombre de personnes par logement stagne autour de 2,5 alors qu'il est aujourd'hui à 2,7.

Ces 20 à 23 nouvelles constructions permettent un gain de population de 50 personnes environ, à quoi il faut retrancher le nombre potentiel de décès qui pourrait s'élever à une vingtaine lors de ces 10 prochaines années.

Ce nouveau calcul permet de corroborer les chiffres déjà présentés plus haut puisqu'ils présentent une population d'environ 372 habitants d'ici à 2018.

$322 + 50 - 20 = 352$  habitants.

Il s'agit là du nombre d'habitats potentiel une fois que l'ensemble des secteurs auront été urbanisés et sans densification des propriétés actuelles. L'augmentation pourrait donc être légèrement plus importante.

L'ouverture à l'urbanisation potentielle des secteurs à vocation d'habitat, est donc en relation exacte avec la projection démographique souhaitée par la commune.

Cette extrapolation cache le plus souvent des disparités importantes. Il n'est que partiellement tenu compte des migrations aléatoires de population non chiffrables et pouvant varier sensiblement en fonction de la typologie de ménage venant habiter la commune. (Volatilité des jeunes, ménages âgés de deux personnes, éclatement des familles...)

**Ce repérage n'implique pas que les propriétaires des parcelles sont dans l'obligation de les découper, mais qu'une possibilité d'urbanisation reste possible.**

Il est important de considérer la rétention foncière qui va impliquer une diminution des capacités réelles d'urbanisation. Une partie seulement de ces 3,4 ha sera ouverte à l'urbanisation. En effet, les propriétaires ne seront pas forcément vendeurs de leur parcelle (en tout ou partie).

C'est pourquoi, on considère que « seulement » 40 % de ces 3,4 ha seraient effectivement et plus facilement ouverts à l'urbanisation, soit environ 13600 m<sup>2</sup> soit environ 1,3 ha. Au-delà du pourcentage, on peut considérer que sur les 20 à 23 parcelles potentiellement urbanisables, seulement 9 ou 11 le seront à moyen terme.

### 2.1.3 LA PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL

L'objectif de la commune est de conforter le centre bourg existant et de combler les parcelles non encore urbanisées dans le hameau le plus significatif de la commune, La Basse.

Des extensions d'urbanisation sont prévues au centre bourg pour marquer encore davantage le bourg et tendre vers une densification qui ne soit pas uniquement en bord de voie mais en profondeur.

La protection de l'environnement naturel et agricole sous-tend l'ensemble des dispositions de la carte communale. Dans cette optique, l'exploitation agricole importante qui se situe immédiatement au nord du bourg derrière l'église est totalement préservée de toute pression nouvelle de l'urbanisation. Il en est de même pour les autres exploitations. Les terres d'épandage ont été prises en compte avec soin et les secteurs à bâtir ont été déterminés de telle façon qu'aucune des surfaces d'épandage ne soit remise en cause par cette carte communale.

Il s'agit donc de préserver l'outil agricole, vecteur économique d'importance à Emondeville. Les autres parties actuellement urbanisées du bourg, petits lieux dits enchâssés au sein des continuités agricoles, ne font l'objet d'aucune possibilité nouvelle d'urbanisation. Ainsi, les continuités agricoles sont préservées de toute urbanisation qui pourrait entraver la pérennité des exploitations agricoles.

La commune a instauré la participation pour voirie et réseau sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil municipal.

Pour appliquer la PVR, le conseil doit, voie par voie et secteur par secteur, prendre une deuxième délibération qui doit préciser sous peine de ne pouvoir répartir par la suite les sommes engagées :

- les aménagements prévus,
- les coûts à prendre en compte pour le calcul de la PVR,

Tous les propriétaires dont les terrains sont situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie concernée par les aménagements sont assujettis à la PVR, dont la répartition se calcule au prorata de la superficie du terrain comprise dans les 80 mètres.

Cette bande peut être étendue ou diminuée, selon les circonstances locales et dans le cadre d'une délibération, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres.

Il convient cependant d'en exclure les terrains non constructibles en vertu de risques ou de servitudes supra communales et qui ne peuvent être de par la loi assujettis à la PVR.

Les terrains qui ne peuvent être contributaires de la participation sont ceux qui ne sont pas constructibles, qui sont déjà construits. Dans ce cas, les sommes concernées restent à la seule charge du budget communal.

La commune a également décidé d'instaurer sur le territoire de sa commune un droit de préemption par délibération du conseil municipal une fois que la carte commune sera approuvée et rendue exécutoire.

Ce droit de préemption sera institué en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement déterminée. Cet équipement ou cette opération d'aménagement doit être projeté dans un périmètre délimité par la carte.

La délibération du conseil municipal instaurant le droit de préemption délimite le ou les secteurs concernés et, pour chaque périmètre, précise l'équipement ou l'aménagement prévu.

## 2.2.

## DONNEES JURIDIQUES

La prise en compte des dispositions des articles L 110, L 121-1 du code de l'urbanisme.

## 2.2.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 110 dispose que « Le territoire national est la patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la salubrité et la sécurité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résident dans les zones urbaines et rurales » et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

**La commune se situe sur un axe de déplacement majeur, la RN 13 avec double échangeur à hauteur de la commune. Les voies d'accès à centre bourg sont suffisantes pour permettre un développement modéré de l'urbanisation, mais la ruralité des lieux doit être sauvegardée du fait que l'agriculture est très présente sur l'ensemble de la commune.**

**Les secteurs de développement de l'habitat se situent les plus proches de la RN 13 pour rationaliser les déplacements vers cette grande voie de circulation, mais aussi pour éviter d'augmenter la circulation entre le bourg et les lieux-dits situés plus à l'est.**

**Les espaces et continuités agricoles actuelles sont donc préservés.**

## 2.2.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

**L'article L 121-1** dispose que « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination ; des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1.

**En ce qui concerne l'article L 121-1-1 ⇒**

Le développement urbain est maîtrisé par une ouverture à l'urbanisation parcimonieuse d'espaces se situant directement en continuité des zones bâties actuelles.

Il s'agit du comblement de parcelles non encore urbanisées ou d'extensions modérées de l'urbanisation, notamment au bourg.

Le développement de l'espace rural est assuré par la préservation des continuités agricoles et ainsi, l'optimisation de l'agriculture.

Les espaces naturels ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation qui reste, comme nous l'avons signalé, en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées. (La Basse et Le Bourg)

L'espace rural encore utilisé à vocation agricole est préservé.

Les espaces naturels sont protégés par un zonage approprié en N (naturel) et les espaces bâtis sont relativement éloignés et protégés par un système de haies bocagères.

Le paysage et l'environnement naturel sont ainsi préservés et mis en valeur.

**En ce qui concerne l'article L 121-1-2 ⇒**

La diversité des fonctions urbaines est respectée. En effet, l'objectif de la sectorisation à vocation d'activité est de créer de l'emploi au sein même de la commune.

La superficie ouverte à l'urbanisation permet de répondre à la projection démographique souhaitée de l'ordre d'une quarantaine d'habitants supplémentaires d'ici 2018.

Ainsi, le développement de cette zone artisanale permettra de diversifier les fonctions urbaines, et ainsi, créer un village qui ne soit pas uniquement que d'habitat.

La simple sectorisation implique que des bâtiments collectifs peuvent être réalisés par les demandeurs d'autorisation d'urbanisme, si ces dernières respectent une bonne intégration paysagère et d'une manière générale, les dispositions du règlement général d'urbanisme.

**En ce qui concerne l'article L 121-1-3 ⇒**

La commune d'Emondeville est entièrement rurale avec un qui s'est accéléré ces dernières années.

L'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs dont deux ayant de réelles capacités de développement et qui jouxte les secteurs urbanisés de la commune permettra également de diminuer les déplacements et de les optimiser. La circulation automobile s'en trouvera diminuée par des trajets moins longs pour se rendre à la boulangerie qui se situe au hameau de La Basse, ou à l'église et salle communale qui se situent au Bourg.

Ces hameaux sont les plus proches de la RN 13, ce qui permet un départ et une arrivée rapide des habitants, via le double échangeur. Les voies de circulation qui mènent aux hameaux disséminés dans la campagne ne verront pas leur densité de circulation augmenter, ce qui permettra de conserver une bonne sécurité des déplacements.

Les espaces agricoles seront préservés et leur accès par le chemin agricole également.

## 2.3. Les incidences de la carte communale

### 2.3.1 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'URBANISATION

Une commune ne peut se développer que si elle peut offrir à ses administrés un nombre d'emplois suffisant pour qu'ils s'installent d'une manière pérenne.

Cette commune purement rurale veut accroître sa population avec parcimonie par l'ouverture de secteurs à bâtir, sans que les nouvelles constructions ne viennent perturber le bon fonctionnement des continuités agricoles. Il s'agit d'une densification de l'espace déjà urbanisé avec extension modérée et limitée aux espaces qui ne sont plus actuellement exploités par les agriculteurs.

De plus, les secteurs déterminés comme étant à bâtir sont dans le centre bourg déjà urbanisé, et en périphérie immédiate de celui-ci, ou, dans le hameau de La Basse susceptible de pouvoir se développer légèrement. Il s'agit de combler les parcelles non encore urbanisées et d'une extension légère en périphérie.

Le périmètre « centre bourg » et de « La Basse » déterminé comme étant à bâtir au sein du document graphique permet une extension mesurée de l'urbanisation nouvelle sans remettre en cause l'unité bâtie du centre bourg en étalant l'urbanisation de manière trop importante.

L'exploitation agricole qui se situe juste au nord du bourg est un frein au développement qui a été pris en compte dans le cadre du respect de l'activité agricole et des grandes continuités agricoles. Cette exploitation est l'une des plus importantes de la commune.

La Basse et Le Bourg ont été retenus car il s'agit des deux entités bâties les plus importantes de la commune, proche de la RN 13, du commerce et des équipements publics de proximité.

Le hameau qui se trouve plus à l'est, celui de « La commune », ainsi que les habitations se trouvant à côté des exploitations agricoles ne permettent pas de développement car le périmètre de protection des exploitations agricoles ne le permettrait pas, ou que, une extension de l'habitat serait constitutive d'un mitage de l'urbanisation.

Le mitage est aujourd'hui interdit ainsi que la rupture des continuités agricoles.

La coupure d'urbanisation entre Le Bourg et La basse est conservée. C'est dans cette optique que le périmètre à bâtir du centre bourg s'arrête juste après la dernière maison, sans possibilité d'étalement de l'urbanisation le long de la voie.

La sectorisation du bourg permet un développement de l'autre côté du chemin rural n°9. En effet, cette rupture géographique a déjà été franchie à deux reprises et des autorisations d'urbanisme ont été délivrées ou devraient être délivrées prochainement. Il a donc été jugé indispensable de tenir compte de ces éléments et donc, de prendre en compte ces permis de construire ou certificat d'urbanisme positif, délivrés par les services de l'Etat.

Le chemin rural dit « voie romaine » ne permet aucune sortie. De plus, l'exploitation agricole doit pouvoir s'étendre sans être entravée par l'habitat. La limite urbanisable se situe donc juste en limite de l'urbanisation déjà existante.

La RD 115 marque la limite physique de l'urbanisation entre les constructions déjà existantes et l'exploitation agricole.

### Superficies

|                        |             |                |
|------------------------|-------------|----------------|
| <b>Le centre bourg</b> | 111133,15m2 | <b>11,1 ha</b> |
| <b>La Basse</b>        | 34554,5 m2  | <b>3,5 ha</b>  |

L'ouverture à l'urbanisation potentielle est composée comme suit ⇒

|                        |          |                |
|------------------------|----------|----------------|
| <b>Le centre bourg</b> | 26266 m2 | <b>2,6 ha</b>  |
| <b>La Basse</b>        | 8472 m2  | <b>0,85 ha</b> |

L'ouverture à l'urbanisation se fera progressivement, certains terrains ne pouvant être immédiatement ouvert à l'urbanisation du fait que leurs propriétaires ne sont pas immédiatement vendeurs.

Il a donc été déterminé un potentiel de 20 à 23 nouvelles habitations d'ici à 1018.

Le récapitulatif des nouvelles constructions possible est le suivant :

- hameau du bourg 16 à 17 habitations
- hameau de La Basse 5 à 6 habitations

Les secteurs à urbaniser, dans un souci d'équilibre, ne remettent pas en cause la ruralité de la commune ainsi que la protection de l'environnement et du cadre de vie.

Le développement de la commune devra se réaliser en fonction de ces équipements structurants, sans qu'il soit prévu de les augmenter.

### 2.3.2 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La sectorisation de la carte communale permet une préservation optimale des espaces naturels et agricoles.

Il n'existe pas de grand enjeu environnemental à Emondeville. Les rares espaces où se situent des zones de remontées de nappes phréatiques ou de zones inondables sont en limite communale, en zone agricole et aucune urbanisation ne vient compromettre le libre écoulement des eaux.

Les seules espaces où les remontées de nappes phréatiques sont susceptibles d'entraver pour l'instant le développement de l'urbanisation se situent au nord du hameau du rôti, de part et d'autre de la RN 13.

Ces zones devaient être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activité mais il a été considéré comme plus judicieux de les laisser en herbe pour l'instant en attendant qu'une étude hydraulique soit réalisée sur l'ensemble de la zone qui puisse montrer comment l'urbaniser en minimisant le risque ou en le canalisant et que les questions d'assainissement en collectif soient prises ne compte de manière satisfaisante.

L'environnement de la commune est particulièrement bien préservé, les haies et les talus n'étant pas entravés par le développement de l'urbanisation.

La protection de l'environnement est déterminée pour les raisons suivantes :

- éviter de dénaturer par de nouvelles constructions les grandes continuités agricole et la ruralité des lieux.
- mettre en œuvre le principe de précaution en évitant d'urbaniser des secteurs très proches des rivières.
- Protéger le caractère bocager des lieux.
- Protéger l'agriculture très présente dans ces secteurs.

Ainsi, Emondeville doit protéger son environnement de telle façon que les générations futures puissent jouir d'une nature préservée, sans pour autant porter atteinte au développement démographique soutenable que la commune est en droit d'attendre eu égard au potentiel économique de la commune et de la communauté de communes, notamment grâce à l'agriculture.

L'intérêt de la commune est qu'elle puisse offrir à ses habitants un cadre de vie agréable, avec une nature préservée, mais en permettant une certaine urbanisation pour éviter que la commune se meurt. C'est ce que la commune tente de réaliser dans le cadre de la réalisation de cette carte communale.

## LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

**Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)** a été approuvé par le préfet de la région d'Ile-de-France, en sa qualité de préfet coordonnateur du bassin, par l'arrêté du 20 septembre 1996.

Il concerne 17 millions d'habitants, répartis sur un territoire de 100 000 km<sup>2</sup>, soit huit régions, 25 départements et 9 000 communes.

Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été élaboré, à l'initiative du préfet coordonnateur, par le comité de bassin, en étroite concertation avec les élus, administrations, usagers, et représentants des milieux socioprofessionnels... Le projet a été soumis à la consultation des conseils régionaux et généraux avant son adoption par le comité de bassin.

Ce schéma a force de droit. Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

Les enjeux majeurs du SDAGE sont les suivants :

- 2-5 gestion et protection des milieux aquatiques,
- 2-6 gestion qualitative de la ressource
- 2-7 gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

La carte communale est compatible avec le SDAGE, l'ensemble de ces dispositions allant dans le sens d'une gestion durable de la ressource, l'inconstructibilité des zones inondables et de remontées de nappes phréatiques, ainsi que les débordements de cour d'eau, Le ruisseau d'Azeville et le ruisseau de Coisel.

## LE SAGE DOUVE ET TAUTE

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est actuellement en cours de réalisation sur la zone d'étude.

### Il s'agit du SAGE Douve et Taute.

Préservation des ressources en eau souterraine reconnues d'intérêt majeur pour l'alimentation en eau potable de la région, salubrité de la Baie des Veys à vocation conchylicole et préservation du patrimoine écologique (dont 18 000 ha de zone humide) sont les trois principaux enjeux identifiés par le Sdage (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) pour ce bassin où l'élaboration d'un Sage s'est engagé après la mise en place d'une CLE (commission locale de l'eau) par arrêté préfectoral du 17/11/2005.

L'arrêté de périmètre a été fixé en date du 20/01/2005.

### Milieux aquatiques considérés

- Eaux superficielles
- Eaux souterraines
- Eaux côtières et transition
  - *Rivière de la Douve et sa basse vallée (10 000 ha de zone humide)*
  - *Rivière de la Taute et sa basse vallée (5000 ha de zone humide)*
  - *Marais arrière littoraux de la Cote Est (2 500 ha de zone humide)*
  - *Rivière de la Sinope*
  - *Aquifère quaternaire de l'Isthme du Cotentin*
  - *Aquifère du Trias*

(source Etude hydraulique syndicat d'aménagement de la Douve)

La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux approuvé le 20 septembre 1996, concourt à l'aménagement du territoire et du développement du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune fait partie de ce périmètre et sera donc concernée par les dispositions qui seront mises en place pour la gestion du bassin.

## LE DOCUMENT DE GESTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA MANCHE

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006 ; il apporte des éléments de cadrage destinés à protéger et favoriser le développement de l'agriculture dans le département.

### La gestion des espaces agricoles dans la planification territoriale communale

Le document d'urbanisme veille à assurer la sécurité foncière par le maintien de l'espace agricole et des potentialités de développement des activités agricoles.

Protection des sièges d'exploitation d'élevage et des terres valorisées par l'agriculture.

L'espace agricole doit être géré de manière économe face aux besoins d'habitat pour le logement des exploitants agricoles.

### La préservation des espaces naturels dans la planification territoriale communale

Les espaces naturels recensés (sites classés, Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., arrêté de biotope\*, forêt de protection\*, espace naturel sensible...) doivent être intégrés dans les réflexions du document d'urbanisme et faire l'objet d'une protection spécifique face aux projets d'urbanisation. Le P.L.U. doit assurer, par le recours à la zone naturelle, un régime de protection idoine pour assurer la conservation du site.

En ce qui concerne la commune d'Emondeville, les éléments énoncés ci-dessus sont particulièrement à prendre en compte.

Bien qu'il s'agisse d'une carte communale, un régime de protection a été mis en place puisque les secteurs naturels sont totalement inconstructibles.

Il a été privilégié une densification de l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés, en profondeur et non en extension pure.

Les extensions réelles sont très peu nombreuses et ne viennent pas impacter les surfaces agricoles utiles et les zones d'épandage. Les exploitations agricoles qui se situent proche des zones urbanisées, notamment au bourg font l'objet d'une préservation stricte, par interdiction d'urbanisation dans les zones proches. C'est pour cela que l'urbanisation ne s'étendra pas vers le nord du centre bourg.

D'ailleurs, le choix de la carte communale était aussi opportun pour préserver la ruralité et le patrimoine agricole de la commune. La possibilité d'urbanisation est beaucoup plus réduite dans le cadre de la réalisation d'une carte communale, les élus ayant souhaité préserver cette activité avec force.

### Identifier et quantifier les besoins en espace pour les projets d'urbanisation

**Seuls les besoins de surface réels et justifiés** dédiés aux infrastructures (notamment les zones d'activités économiques) ou à l'habitat **doivent être traduits en terme de zonage** dans les P.L.U. et Cartes Communales.

Pour la carte communale d'Emondeville, seule les dents creuses ne formant pas des surfaces agricoles utiles sont prises en compte. Ces espaces sont dédiés à l'habitat. La

justification tient au fait qu'il n'est pas nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des espaces importants pour assurer la projection démographique souhaitée par la commune.

**Particulièrement pour les zones destinées à l'habitat, la rétention foncière\* ne doit pas conduire à une surévaluation des besoins en terres constructibles.**

La rétention foncière n'a pas été prise en compte, la commune ayant souhaitée donner la possibilité de construire, sans forcer les propriétaires actuels à vendre ou à construire immédiatement.

**La collectivité doit limiter l'imbrication des espaces urbanisés et des espaces agricoles afin de préserver la pérennité et le développement de l'activité agricole**

La commune a souhaité combler les dents creuses pour permettre une urbanisation en profondeur. Ainsi, les espaces urbanisés sont clairement identifiables, sans extension des petits hameaux situés au sein des grandes continuités agricoles.

## CONCLUSION

Le parti d'aménagement retenu par la commune d'Emondeville de se tourner vers un développement de l'urbanisation maîtrisé à vocation d'habitat, mais aussi d'activité est donc largement tempéré par son impossibilité de construire dans la majeure partie du territoire communal, qu'il s'agisse de la préservation des terres à vocation agricole, du passage de la RN 13 et le périmètre de 100 mètres qui s'applique à partir de l'axe de la voie.

De ce fait, l'urbanisation est possible dans les secteurs indiqués sur le plan, mais il ne pourra s'agir que de constructions nouvelles intégrées à l'environnement.

Les secteurs prévus à l'urbanisation ont été déterminés par rapport à la carte de développement des réseaux divers. (Aptitude des sols et carte de zonage d'assainissement) Ainsi, des équipements nouveaux importants ne devraient pas devoir être réalisés pour permettre l'urbanisation des secteurs définis comme constructibles.

La sectorisation de cette carte communale présente un seul type de secteur :

- Le secteur bleu où il existe une possibilité d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

**Les zones constructibles** forment des secteurs définis et arrêtés qui tiennent compte de plusieurs paramètres :

- d'une part la carte de zonage d'assainissement,
- d'autre part les accès et la capacité des voiries,
- enfin la volonté de privilégier un urbanisme groupé.

La possibilité d'accès des engins de lutte contre l'incendie devra également prise en compte dans la réalisation des nouvelles constructions au sein des zones constructibles.

**Au sein des zones constructibles peuvent être édifiées tout type de constructions compatibles avec le respect des dispositions du règlement national d'urbanisme.**

**Ainsi, peuvent être édifiées des constructions neuves, des réhabilitations de granges suivant les règles et prescriptions architecturales qui seront définies au cas par cas dans l'arrêté d'autorisation de permis de construire.**

**Les zones non constructibles** forment le reste du périmètre de la commune.

Ces secteurs sont à vocation purement agricole et demeurent inconstructibles.

Les constructions neuves sont interdites dans l'ensemble du périmètre non constructible et en particulier au nord de la commune dans le marais.

Au sein de ce périmètre sont néanmoins admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

