



Département de la Manche (50)

Commune de

Rauville-la-Place



Carte Communale

Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du: 26 octobre 2011



* délibération du Conseil Municipal en date du
12 janvier 2012 (annule et remplace, la délibération
du 26 Octobre 2011)



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 22 FEV 2012

Sommaire

Introduction

1 – Cadre général et réglementaire

1 – Situation géographique et administrative de la commune.....	6
1.1 Localisation géographique.....	6
1.2 Situation administrative.....	6
2 – Cadre référentiel de la carte communale.....	7
2.1 Principes généraux.....	7
2.2 Principes locaux et dynamique de construction	12

2 – Cadre naturel et paysages

1 – Caractéristiques physiques	21
1.1 La topographie.....	21
1.2 La géologie	21
1.3 L'hydrographie et la préservation des ressources en eaux.....	23
2 – Organisation des espaces.....	24
2.1 Les espaces naturels.....	24
2.2 Les espaces bâtis.....	30
2.3 Les espaces de déplacement	36
3 – Les zones sensibles	40
3.1 Patrimoine naturel.....	40
3.2 Risques naturels.....	47
3.3 Patrimoine historique et archéologique.....	55

3 – Activités et aménagement du territoire

1 – Données socio-économiques et activités.....	59
1.1 Population.....	59
1.2 Logements.....	67
1.3 Activités	74
1.4 Agriculture	80
2 – Données techniques et réseaux	86
2.1 Assainissement.....	86
2.2 Eaux pluviales	89
2.3 Eau potable	89
2.4 Electricité	90
2.5 Ordures ménagères.....	90

4 – Enjeux et développement de la commune

1 – Synthèse des enjeux.....	95
2 – Hypothèses de développement	95
3 – Zones urbanisables retenues dans la commune	97
4 – Superficie des zones constructibles	120

Introduction

La commune de Rauville-La-Place n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment au principe de « construction limitée » énoncé par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Au regard des enjeux du territoire, la commune a choisi de se doter d'une carte communale, document d'urbanisme plus souple que le PLU qui permet néanmoins de définir les zones constructibles et non constructibles.

Le choix d'élaboration d'une carte communale résulte de la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Démarche d'élaboration de la carte communale

Le principe de la carte communale

Le statut de la carte communale en fait un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales pour lesquelles le PLU n'est pas adapté. Ce document remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) et couvre la totalité du territoire communal.

Cette carte est un document foncier qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles (art. L.124-2). Elle permet dans ce sens de lever partiellement la règle de construction limitée imposée par Le RNU. Ainsi, les cartes communales peuvent élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elles peuvent également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

La Carte Communale ne comporte pas de règlement spécifique, contrairement au PLU. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme et des autres règles du Code de l'Urbanisme. Elle peut toutefois délimiter une zone spécifique destinée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales et permettre aux communes d'exercer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement définis précisément.

Si la commune le demande, l'approbation de la carte communale s'accompagne du transfert de compétences en matière d'autorisations d'occupation des sols.

La carte communale doit respecter les équilibres du concept « développement durable », dans le respect des articles L.110 et L.121 – 1.

Enfin, elle doit être compatible avec les SCOT, les schémas de secteur, les chartes des parcs naturels régionaux, et également avec les PDU et les PLH.

Le contenu de la carte communale

Le dossier de carte communale se compose :

- d'un rapport de présentation,
- d'un ou plusieurs documents graphiques

● Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement.

Il comprend :

- Un diagnostic des prévisions économiques et démographiques.
- Une analyse de l'état initial du site et de l'environnement (préservation et mise en valeur).

Introduction

- L'exposé des motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour préserver l'environnement ou le mettre en valeur.
- **Le document graphique délimite :**
 - Les secteurs communaux ouverts à la constructibilité et ceux consacrés uniquement à l'implantation d'activités.
 - Les secteurs inconstructibles où sont autorisés uniquement :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste.
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
 - Les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Procédure d'élaboration de la carte communale

- La carte communale est soumise à enquête publique et à approbation conjointe (commune et Etat au travers du Préfet).
- Le Maire ou le Président d'un établissement public conduit la procédure.
- Le Préfet, à la demande du Maire, communique les informations portées par l'Etat.
- Durant l'étude, la consultation des services de l'Etat (DDE, DDA, SDAP,...) ainsi que les chambres consulaires (en particulier la Chambre d'Agriculture) est souhaitée pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Après étude, le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Après enquête publique, la carte communale fait l'objet :
 - d'une délibération du Conseil Municipal
 - d'un arrêté du Préfet pris dans le délai de deux mois. Passé ce délai, il est réputé avoir approuvé la carte communale.
- Après approbation conjointe, la carte communale est permanente jusqu'à sa révision.
- La délibération du Conseil Municipal et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité (affichage + presse).
- Si elles le décident, les communes dotées d'une carte communale deviennent compétentes en matière d'autorisation du droit des sols.

1 - Cadre général et réglementaire

-1- CADRE GENERAL ET REGLEMENTAIRE

1 - Cadre général et réglementaire

1. Situation géographique et administrative de la commune

1.1. Localisation géographique



Entrée Ouest de Rauville-la-Place

La commune de Rauville-la-Place est située au cœur du Cotentin, à proximité de Saint Sauveur le Vicomte, à 40 kilomètres au Sud de Cherbourg, à 15km au sud de Valognes et à 60km de Saint-Lô. Commune rurale, elle compte 396 habitants au recensement de 2006.

D'une superficie de 1190 hectares, elle présente une densité de population de 33 hab/km².



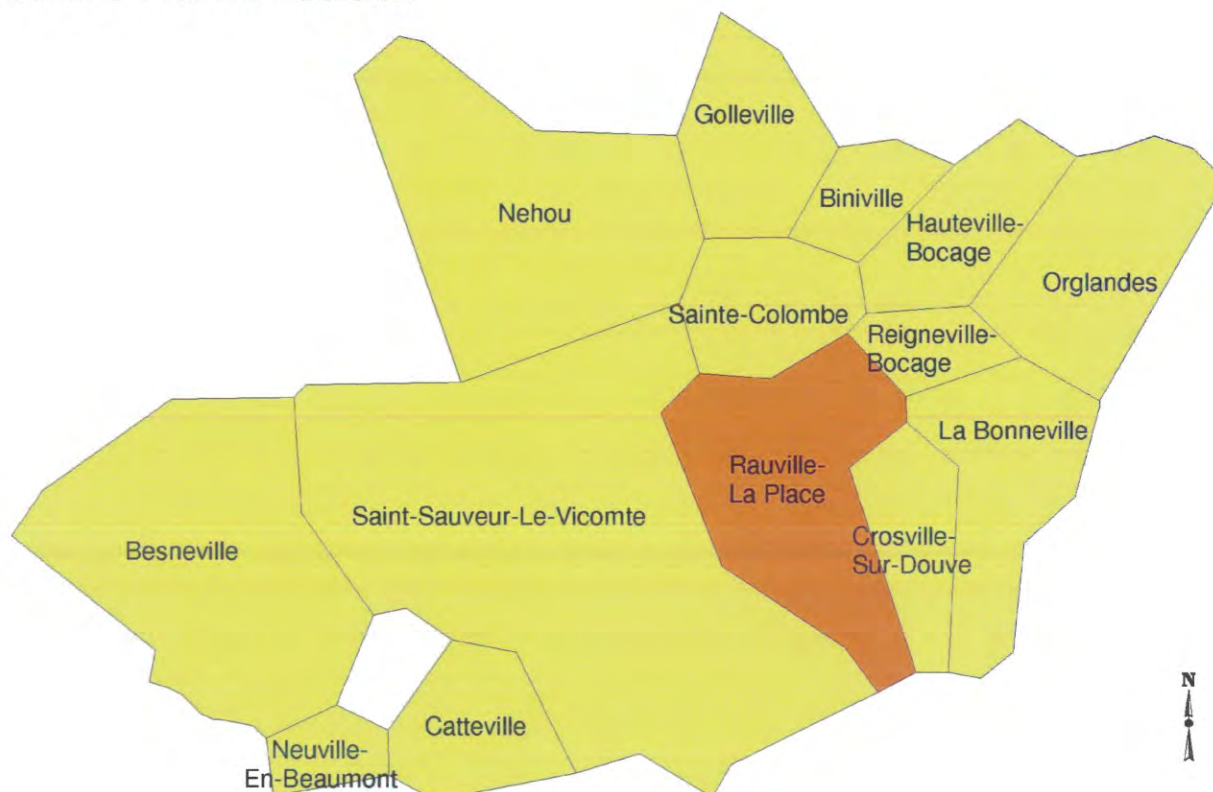
source : ViaMichelin

1.2. Situation administrative

La commune de Rauville-La-Place appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouve. Celle-ci regroupe 14 communes, rassemblant 4899 habitants autour de la Ville de Saint-Sauveur-Le-Vicomte qui constitue le pôle majeur de ce territoire.

1 - Cadre général et réglementaire

Cadre Administratif



2. Cadre référentiel de la carte communale

2.1. Principes généraux

La carte communale doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays du Cotentin. Le Syndicat mixte du SCOT du Pays du Cotentin a été créé par arrêté préfectoral à cet effet, le 05 avril 2007. Le PADD du SCOT a été voté en novembre 2009, le Document d'Orientations Générales (DOG) arrêté le 08 juillet 2010-10-07.

Le SCOT du Pays du Cotentin a été approuvé le 12 avril 2011.

Les orientations générales reposent sur quatre grands principes :

- Une architecture générale qui favorise le décroissement et l'ouverture vers l'extérieur

1 - Cadre général et réglementaire

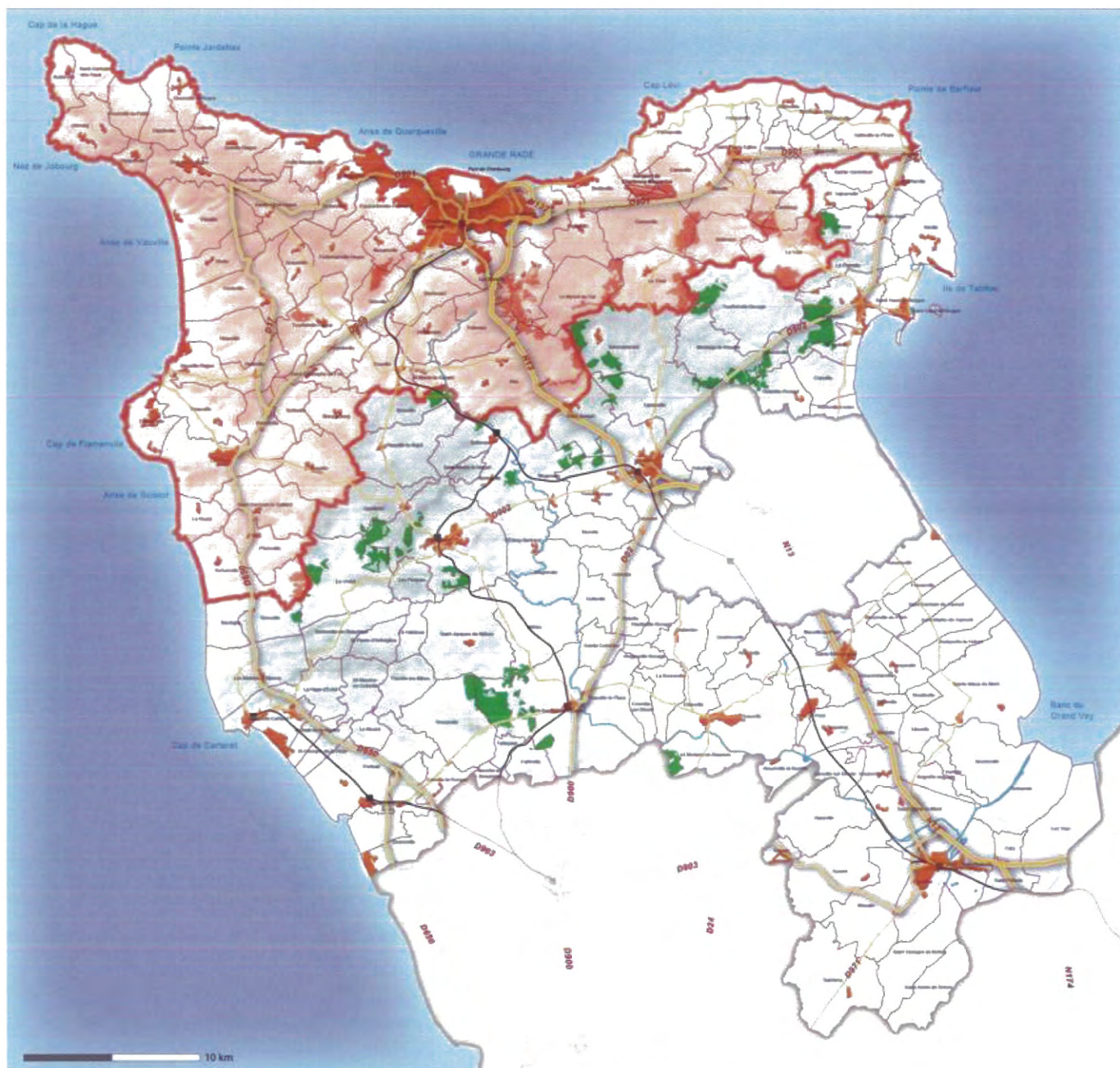
- Valorisation des 4 façades maritimes du Pays du Cotentin
- Valorisation des axes de liaison principaux du Pays
- Décloisonnement avec des liaisons Est/Ouest et une ouverture vers le Grand Ouest
- Développement de la « colonne vertébrale » de la N13

- Des polarités qui structurent le mode de développement du pays du Cotentin
 - Valorisation des axes principaux du Pays y compris des liaisons maritimes
 - Définition de pôles structurants le territoire à différentes échelles : le pôle cherbourgeois, les pôles urbains principaux, les pôles d'équilibre à renforcer, les pôles d'équilibre en devenir, les pôles de proximité

- Des secteurs d'enjeux urbains et environnementaux qui donnent corps à l'aménagement du territoire
 - Le pôle cherbourgeois
 - Le pôle de Valognes
 - Le pôle de Carentan
 - Le développement du littoral
 - Les milieux naturels emblématiques

- Des pôles de développement qui associent littoral, rétro-littoral et arrière-pays
 - Les parcs d'attractivité stratégiques
 - Les parcs « vitrine » à étendre ou développer à moyen et long terme
 - Les secteurs de développement portuaire et nautique
 - Les pôles de développement concerté

1 - Cadre général et réglementaire



Source internet PROSCOT

1 - Cadre général et réglementaire

La commune de Rauville-la-Place fait partie du **Parc Naturel Régional Des Marais du Cotentin et du Bessin**.

Créé en mai 1991, le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin couvre 150 communes sur une surface de 145 999 ha, représentant une population de 74 086 habitants.

La Charte 2010-2022 définit le projet de territoire du Parc pour les douze prochaines années.

Ce projet de territoire s'articule autour de 4 grandes vocations :

- Vocation 1 : Gérer et préserver notre biodiversité et notre ressource en eau pour les générations futures
- Vocation 2 : Maintenir et améliorer l'attractivité de notre cadre de vie
- Vocation 3 : Utiliser l'environnement comme atout pour le développement économique
- Vocation 4 : Cultiver notre appartenance au territoire pour être acteurs de notre projet et s'ouvrir aux autres

Chaque vocation de la Charte du Parc se décline en plusieurs orientations et mesures.

L'ensemble de la commune se situe dans le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte 2010 – 2022 du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.



1 - Cadre général et réglementaire

La carte communale doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie**, en application de l'Article L212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Douve Taute en application de l'Article L212-3 du même code (cf. Art L123-1 du code de l'urbanisme).

La mise en œuvre du SAGE s'appuie sur la notion de gestion intégrée de l'eau par bassin versant, sur laquelle se fonde la politique de l'eau française. Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

En outre, le document d'urbanisme devra respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la **Communauté de Communes de la Vallée de L'Ouve**, Rauville-La-Place doit tenir compte des compétences intercommunales.

Les compétences intercommunales

- L'aménagement de l'espace :
 - Réalisation de documents d'urbanisme prévisionnels
 - Etude de mise en valeur du patrimoine bâti
 - Réalisation de programme de type OPAH
 - Réalisation des locaux abritant les services de l'Etat
 - Substitution auprès du syndicat mixte aux communes adhérentes à la charte du parc, dans leur droits et obligations.
- Le développement économique :
 - Etude, création et aménagement, entretien et gestion des nouvelles zones industrielles, artisanales et commerciales.
 - Etude, création et aménagement de zones d'aménagements concerté d'intérêt communautaire.
 - Adhésion au Syndicat Mixte du Cotentin.

1 - Cadre général et réglementaire

- Le développement touristique :
 - Etude, création, développement d'actions touristiques.
 - Adhésion à l'office de tourisme cantonal.
 - Création et aménagement des structures d'accueil touristique.
 - Prise en charge de la réouverture, du réaménagement et de l'entretien des sentiers ou des portions de sentiers non motorisés.
- Environnement :
 - Organisation des services relatifs au ramassage et au traitement des déchets ménagers, déchets industriels et commerciaux.
 - Entretien des cours d'eau.
 - L'ensemble des compétences attribuées au syndicat de secours et de lutte contre l'incendie.
 - L'ensemble des compétences attribuées au syndicat d'adduction des eaux potable.
 - Adhésion au P.N.R (Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin) et substitution aux communes adhérentes de la communauté qui ont approuvé la charte du parc dans leur droits et obligations.
 - Prise de compétence pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- La voirie
 - Aménagement, entretien et dépenses d'investissement sur la voirie existante.
- Scolarité :
 - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements d'enseignement préélémentaire et élémentaire publics.
- Autres :
 - Aménagement numérique sur son territoire.
 - Fourrière.

Précisons enfin que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est compatible à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

2.2. Principes locaux et dynamiques de construction

● Les modalités d'application de Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Ne possédant pas de document d'urbanisme, les demandes de certificats d'urbanismes ou de permis de construire sont traitées au travers du RNU. Celui-ci a été validé le 8 janvier 1993 et dicte les principes régissant le droit de construire :

1 - Cadre général et réglementaire

- Protection des espaces agricoles sur une grande partie du territoire communal et de certains villages où existe une activité agricole (« La Mare », « La Rue de Tourville », « La Cour »).
- Développement du bourg, des hameaux de « La Ligue », de « La Picquenoterie » et d'une partie du hameau de « Saint-Clair ». L'autre partie du hameau de « Saint-Clair » est maintenue en l'état, compte tenu du caractère humide du sol (marécages).
- Les parties actuellement construites situées de part et d'autre de la RD2 sont intégrées dans des zones constructibles, sans extension importante de ces zones pour ne pas multiplier les accès nouveaux sur cette route. La présence d'une scierie entre les deux zones constructibles définies explique l'exclusion de cette zone.

● Les objectifs d'aménagement

Entre 2004 et 2008, 29 demandes de certificats d'urbanisme et 33 permis de construire concernant des logements ont été déposés en mairie.

Afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré tout en conservant le caractère rural de la commune, plusieurs objectifs transparaissent dans l'attribution des certificats d'urbanisme et permis de construire :

- Protection de l'activité agricole et des espaces naturels,
- Développement raisonné de la commune, impliquant le maintien dans ses formes actuelles du bourg et des hameaux existants, dans un souci de continuité urbaine,
- Protection des sites « sensibles » (zones inondables, ZNIEFF, PNR...).
- Limitation des nouvelles constructions et nouveaux accès débouchant sur les routes départementales.

● Évolution démographique et organisation spatiale

Entre 1975 et 1999, le poids de la population de Rauville-La-Place s'est stabilisé par rapport à la période 1962-1975 où l'on a observé une baisse de 28.5% de la population. Une légère croissance a été observée entre 1975 et 1999 avec un gain de 14 nouveaux habitants, soit une évolution de 3%. Le phénomène de croissance a connu un recul ces dernières années avec une perte de 41 habitants entre 1999 et 2007. Parallèlement entre 1999 et 2007 le nombre des résidences secondaires s'est accru de 11 logements, soit une augmentation de 35 %. Le nombre de résidences principales (+3 logements) et de logements vacants (identique) sont restés relativement stables sur la même période.

La proximité géographique de Cherbourg et d'autres unités urbaines manchoises importantes a favorisé l'émergence d'une demande d'acquisition de « parcelles constructibles » dont les superficies restent supérieures à l'offre potentielle sur la Ville centre.

1 - Cadre général et réglementaire

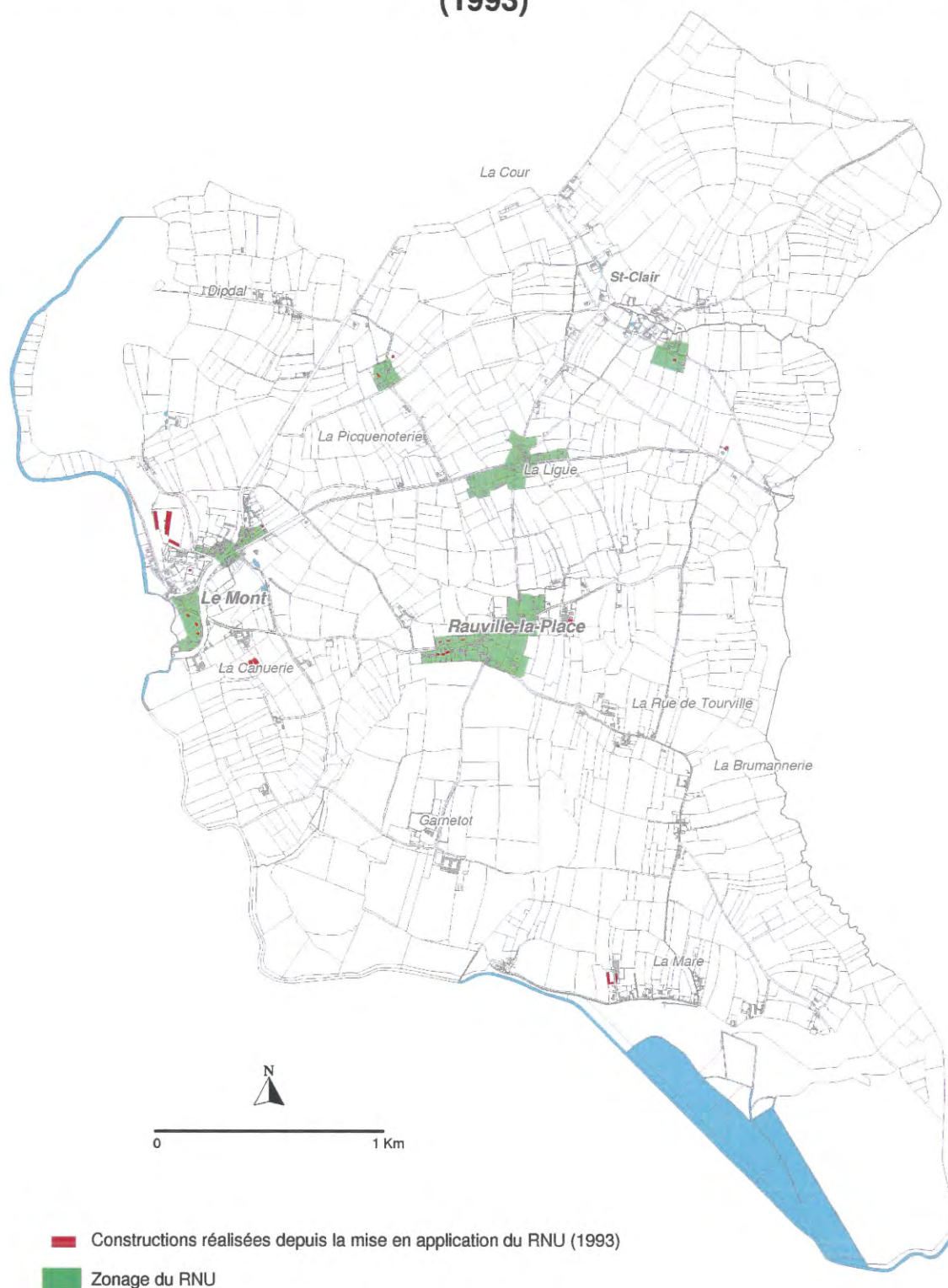
Ainsi, la transformation d'anciennes exploitations agricoles en habitations, la réhabilitation de bâtiments vacants en logements et la construction de pavillons ont concouru à modifier la morphologie urbaine de certains hameaux.

Par ailleurs, le développement pavillonnaire joue un rôle prépondérant dans la perception visuelle des espaces bâtis et dans la transformation des éléments structurants du paysage communal.

Dans le cadre de la carte communale et autour de ces notions de réhabilitations et d'ouverture de secteurs à la construction, il semble important de définir un triple objectif : une intégration du bâti récent au paysage, une qualification du bâti ancien, une préservation des espaces agricoles et des zones sensibles.

1 - Cadre général et réglementaire

Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) (1993)

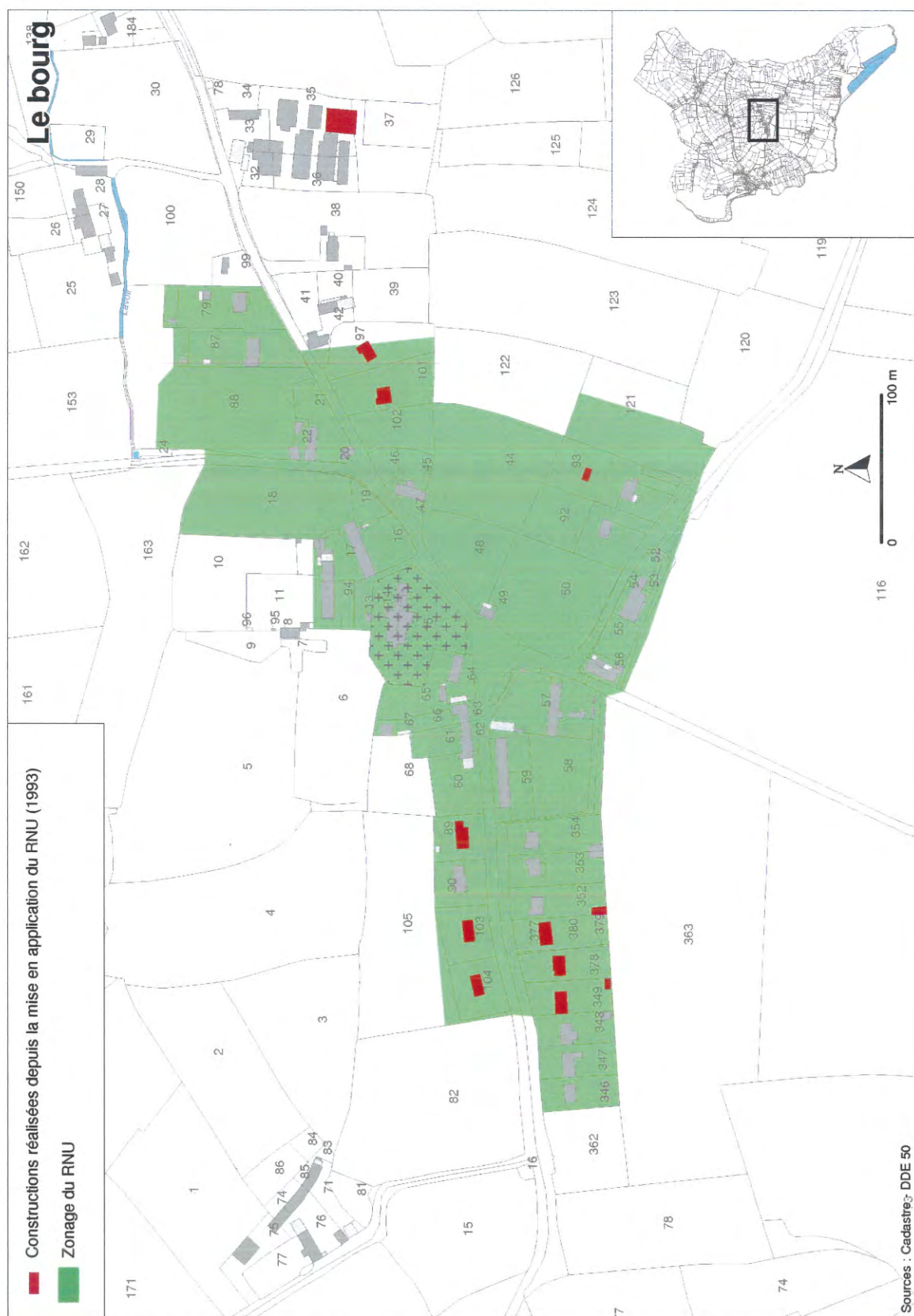


Sources : Cadastre - DDE 50

1 - Cadre général et réglementaire



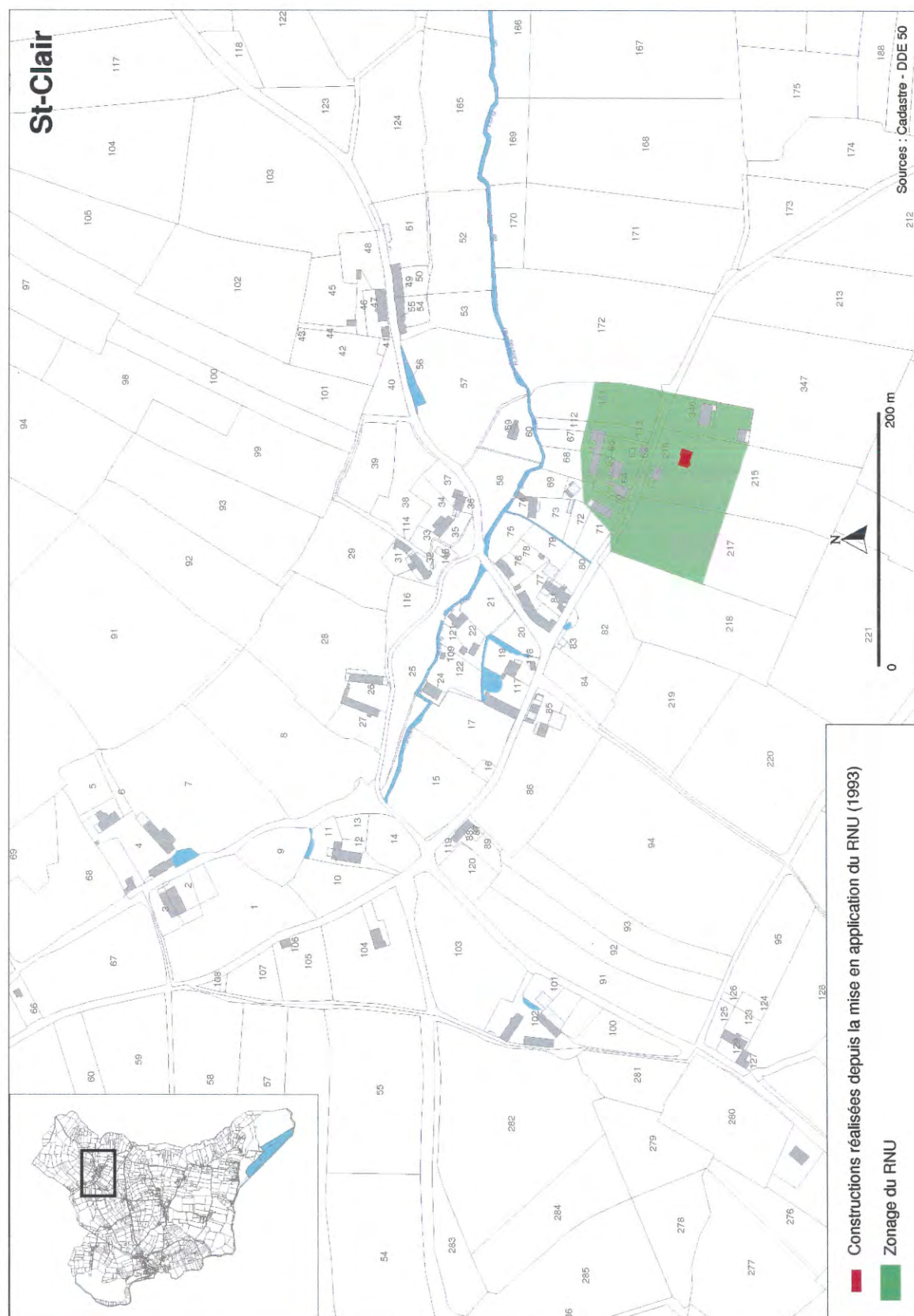
1 - Cadre général et réglementaire



1 - Cadre général et réglementaire



1 - Cadre général et réglementaire



-2-

CADRE NATUREL ET PAYSAGES

2 – *Cadre naturel et paysages*

1. Caractéristiques physiques

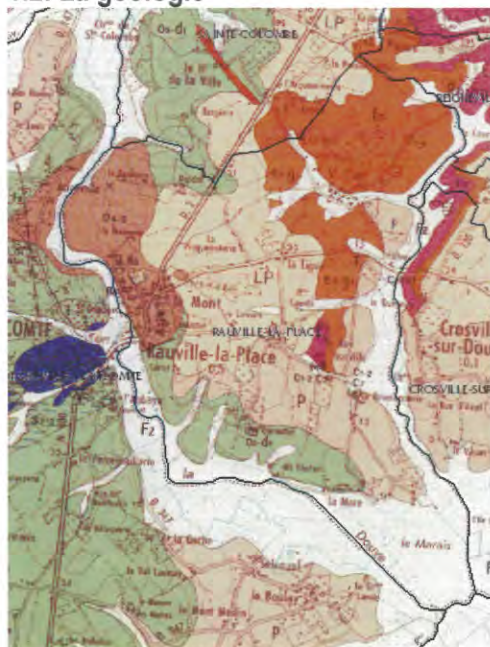
1.1. La topographie

Le Cotentin se situe à la limite Nord du Massif Armoricain. Le socle continental a subi des soulèvements importants. L'érosion par les cours d'eau a créé des vallées parfois encaissées. A proximité de Valognes, des affaissements de ce socle ont conduit à la formation de bassins sédimentaires. La commune de Rauville-La-Place a un relief peu marqué et homogène. Les points hauts culminent à environ 40 mètres et les fonds de vallon entre 1 et 10 mètres. Le bourg s'est construit sur un replat culminant à une trentaine de mètres. A l'Est les altitudes décroissent régulièrement vers le ruisseau de Joffré tandis qu'à l'Ouest, la pente est plus marquée jusqu'au lit majeur de l'Ouve.

La vallée de l'Ouve occupe un lit majeur très large atteignant plusieurs centaines de mètres. Les autres vallées sont faiblement encaissées avec des flancs peu masqués.

Le hameau de « Mont » et celui de « la Canurie » sont établis sur un versant marqué, de forte déclivité. Ces deux pôles d'habitat sont dans la continuité du bourg de St Sauveur le Vicomte. Le hameau de « St Clair », isolé au Nord de la commune, s'est construit dans la partie amont du ruisseau de Joffré.

1.2. La géologie

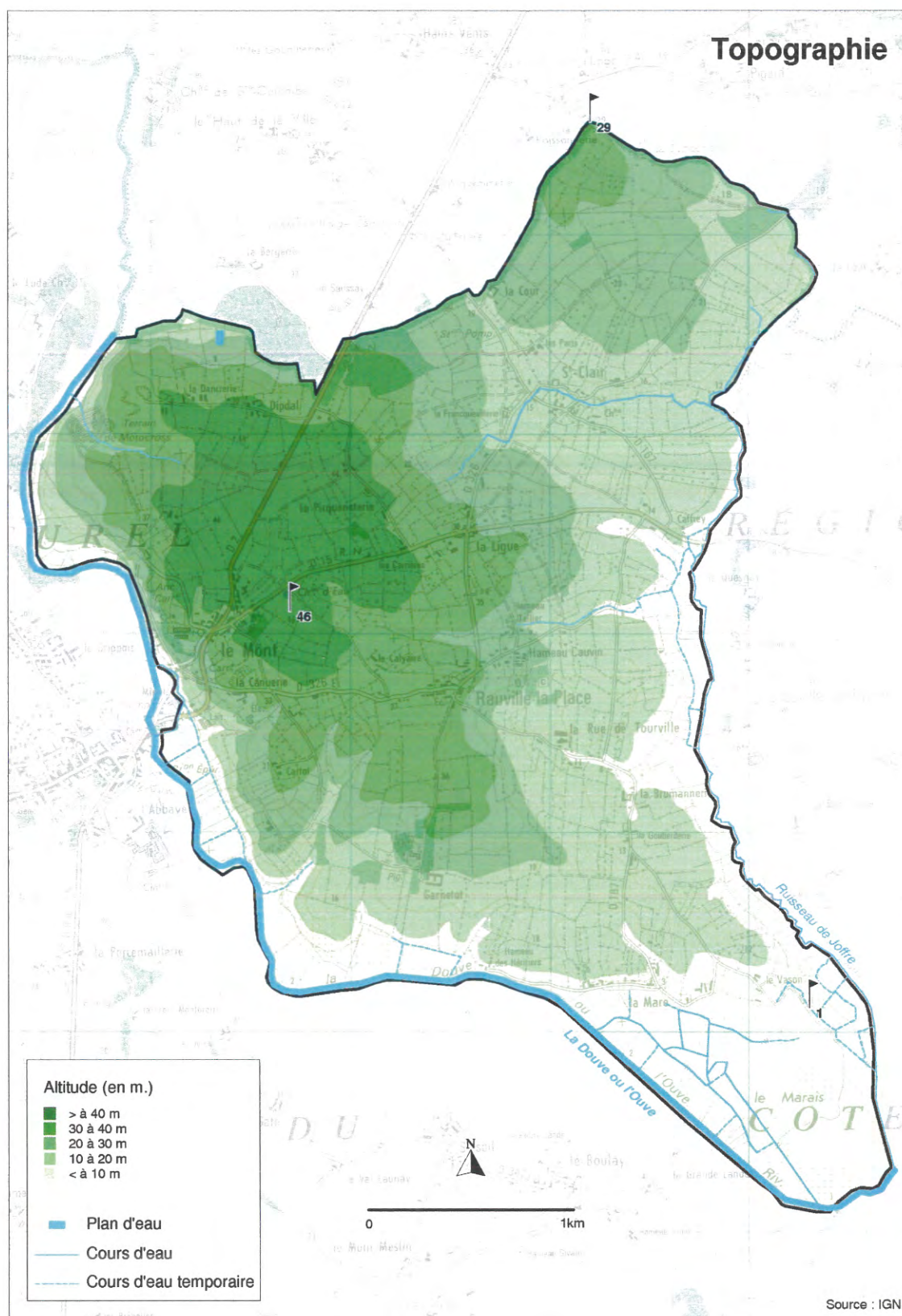


Source : BRGM

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouve se situe à la limite occidentale de la transgression triasique sur le socle paléozoïque constituant les formations principales reconnues dans cette partie du Cotentin.

Les terrains observés s'échelonnent de l'Ordovicien au Quaternaire récent. Les roches les plus anciennes sont d'âge primaire : Ordovicien et Dévonien offrant des faciès schisteux ou gréseux. En transgression, arrivent les calcaires et marnes du Lias puis diverses formations tertiaires (calcaires et marnes). En bordure des marais affleurent les sables plioquaternaires. Différentes formations meubles sont venues également se déposer. Malgré cette grande diversité de substrat, les sols présentent des caractéristiques communes : lourds, argileux et humides. Vu la faiblesse des pentes, ces facteurs expliquent la présence de l'eau quasi permanente dans les paysages.

2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages

1.3. L'hydrographie et la préservation des ressources en eaux

● Le réseau hydrographique



« La Douve », dans le secteur du Marais

La commune de Rauville-la-Place fait partie de l'unité hydrographique « Douve et Taute ».

La commune est principalement traversée par deux cours d'eau : La Douve (ou l'Ouvre) à l'Ouest, et le ruisseau de Joffre à l'Est, le long de la limite communale.

La Douve, qui est principal cours d'eau principale sur la commune, prend sa source au Sud de Cherbourg, sur la commune de Tollevast pour descendre vers St Sauveur le Vicomte, puis Carentan. Au passage sur la commune de Rauville-la-Place, la rivière forme une frontière naturelle avec St-Sauveur-le-Vicomte. Elle est répertoriée B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité. La Douve est un cours d'eau classé pour la libre circulation des poissons migrateurs (truite de mer) (article L 432.6 du Code de l'Environnement). Elle est classée en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants). C'est un cours d'eau non domanial sur une partie de la commune en amont du pont de la RD 900, qui devient domanial en aval de celui-ci et dont la police revient à la DDAF.

● La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune de Rauville-la-Place est classée selon deux directives :



source : DIREN Basse Normandie

Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires. Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie entré en vigueur le 20 septembre 1996, constitue la référence réglementaire dans les décisions d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles à atteindre dans le bassin pour quinze ans, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles. Par ailleurs, il définit des actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations qui s'imposent à la carte communale.

La carte communale devra également être compatible avec le SAGE

2 – *Cadre naturel et paysages*

Douve Taute engagé après la mise en place d'une CLE (commission locale de l'eau) par arrêté préfectoral du 17/11/2005 et dont les objectifs sont les suivants :

- 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.
- Préservation du patrimoine écologique (dont 18 000 ha de zone humide)

2 – Organisation des espaces

2.1 Les espaces naturels

La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages traduit une obligation de prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme. Elle vise à protéger des paysages non seulement remarquables mais également des éléments structurants de paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. La notion de paysage s'entend ici comme une organisation et une utilisation d'un espace en fonction de ses caractéristiques physiques et son mode d'occupation humaine.

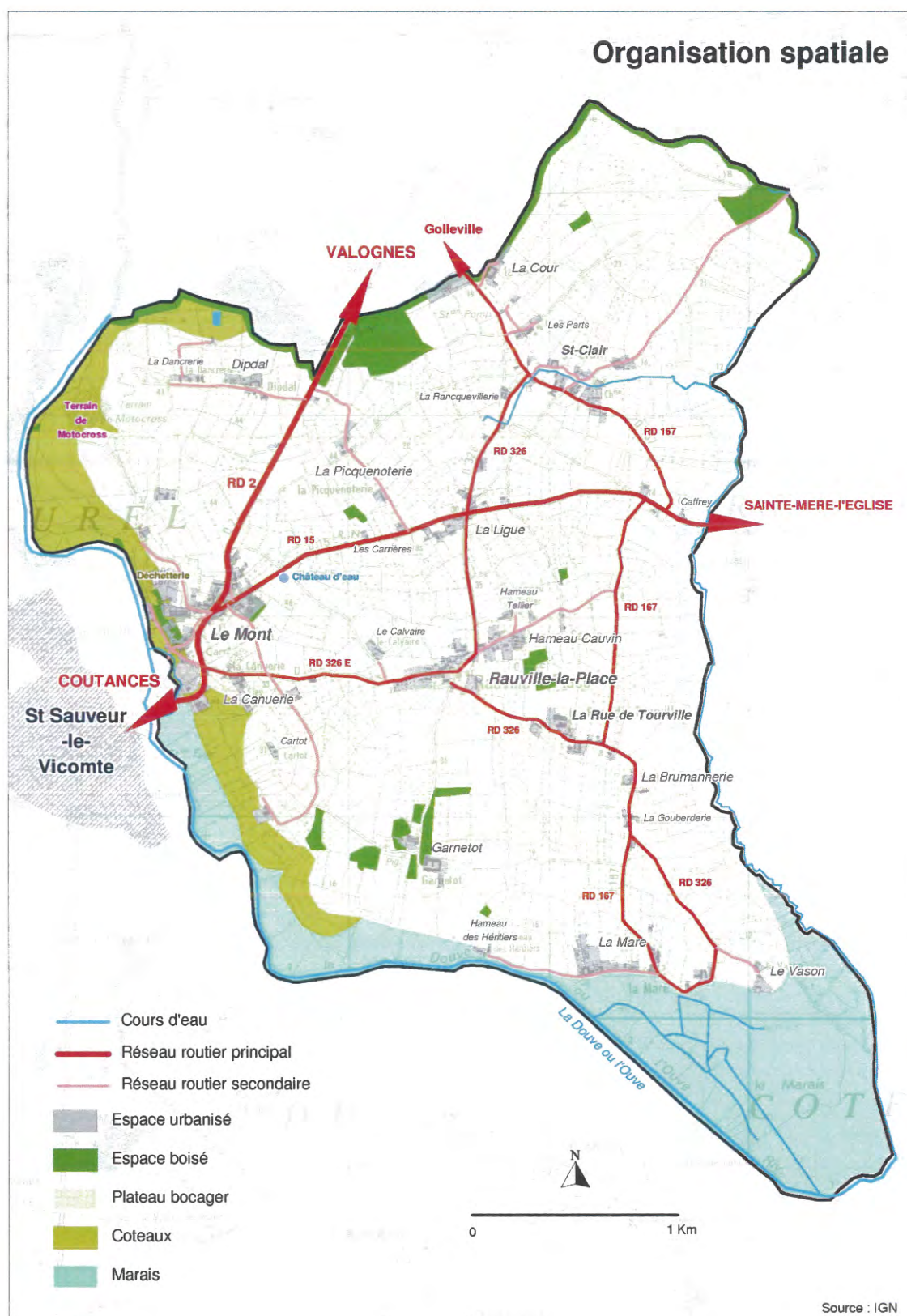


Vue de la RD15 vers le Sud

La commune de Rauville-la-Place se situe à proximité directe de St Sauveur le Vicomte, en rive gauche de l'Ouve.

- Le paysage est caractérisé essentiellement par des prairies bocagères à la topographie plane.
- A l'Ouest, la frontière entre Rauville-la-Place et St Sauveur le Vicomte est marquée par des coteaux aux reliefs plus marqués aboutissant à la Vallée de la Douve.
- Enfin le Sud du territoire est constitué d'un vaste espace de marais.

2 - Cadre naturel et paysages



2 – *Cadre naturel et paysages*

● Le plateau bocager

Le paysage de Rauville-la-Place se définit principalement par son caractère bocager, prairies ou herbages individualisés par des talus plantés d'espèces locales. Ce paysage tend parfois à se modifier au profit de labours avec l'introduction du maïs fourrager. Ces espaces sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère. De plus, les zones habitées, et notamment les nouvelles constructions, s'intègrent d'avantage dans un maillage bocager. il est donc nécessaire de déterminer un juste équilibre entre essor de l'urbanisation et préservation de ces espaces.

Quelques boisements sont répartis principalement à la limite Nord de la commune.



Vue de la RD15 vers le Nord-Est



Vue vers le Sud



Vue vers le Sud

2 – *Cadre naturel et paysages*



Vue vers le Sud



Vue vers l'Ouest



Vue vers le Nord-Ouest

● Les coteaux

L'Ouest du territoire se caractérise par un relief plus marqué déclinant vers la Vallée de la Douve.

2 – *Cadre naturel et paysages*

● Les marais

Le secteur de marais se situe au Sud de la commune. Les marais du Cotentin délimitent au Nord la presqu'île du Cotentin. Ces basses terres marécageuses jadis submergées en période hivernale constituent une véritable barrière naturelle.



Vue vers le Sud sur les marais

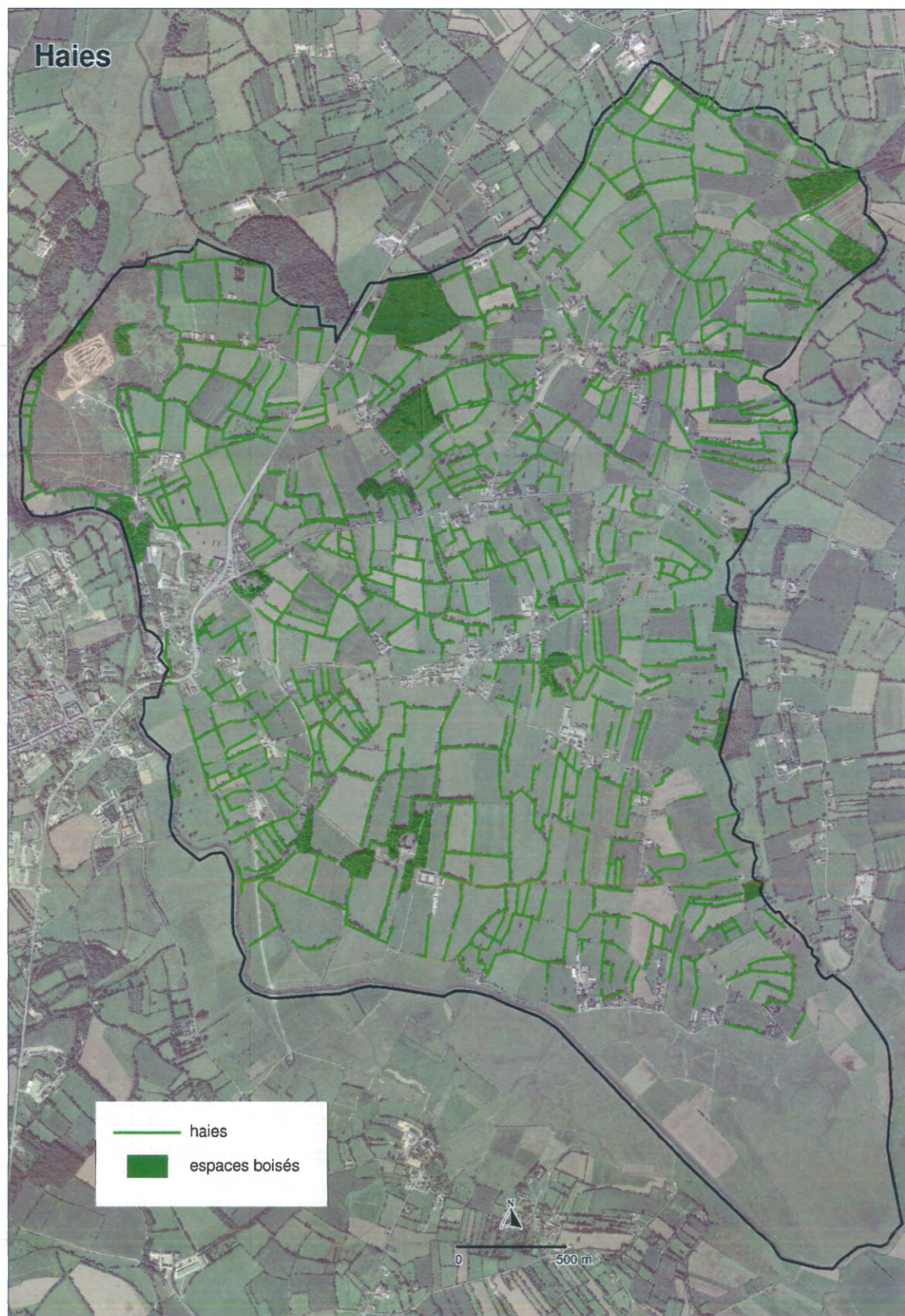
● Les haies, éléments structurants du paysage

Le principal élément structurant des paysages communaux est constitué par les haies. Présentes sous formes arbustive (noisetier, charmes...) ou d'alignement d'arbres de haut jet (chêne, châtaigner, hêtre, frêne, aulne) leur densité va donc singulièrement déterminer l'ambiance des secteurs de bocage. Mais il faut également rappeler à quel point la position, la composition des haies et leur mode d'entretien sont importants pour déterminer la perception des paysages.

Le degré d'opacité, la position vis-à-vis des routes et des chemins conditionnent la visibilité des territoires. Il y a par exemple une grande différence entre les haies opaques sur toute leur hauteur et les haies basses taillées. Elles assurent toutes néanmoins l'identité du bocage en offrant des premiers plans de grande qualité. Toutefois, le système bocager n'est pas un système en équilibre naturel car il suppose l'intervention régulière de l'homme pour l'entretien. Si ce dernier ne rejoint plus uniquement les besoins économiques auxquels il a répondu dans l'histoire, il faut, dans le projet de le maintenir, lui trouver d'autres justifications parmi lesquelles l'économie touristique n'est pas la moindre. La qualité des promenades et des espaces qu'elles donnent à considérer, forme ici un élément important de produit touristique. Il appartient à la carte communale de veiller à les préserver tant au niveau des espèces qui les composent que des unités paysagères qu'elles modèlent.

A ce titre, conscient des risques occasionnés par le recul du bocage et la volonté de préserver ces entités paysagères, le Conseil général de la Manche a mis en place un programme sous forme d'aides financières afin d'améliorer la qualité des haies (création ou restauration.) L'organisation et l'animation de ces actions ont été confiées à la Chambre Départementale d'Agriculture de la Manche, et sont relayées localement par les associations Syndicales Libres (A.S.L.) de boisement.

2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages

2.2 Les espaces bâtis

● Organisation des espaces bâtis

L'habitat reste à caractère isolé et dispersé. La commune compte une multitude de hameaux et lieux-dits. Toutefois certains d'entre eux plus importants et ne dépassant pas une vingtaine d'habitations se sont développés aux carrefours principaux. Dans ces hameaux se trouvent des maisons d'habitations mais également des garages, des bâtiments agricoles.



Mairie, dans le bourg

- **Le bourg** correspond au centre de la commune (mairie, église, ancienne école, salle polyvalente...) Il regroupe une trentaine d'habitations et présente l'aspect d'un village rue : centré autour de l'église, il s'est développé linéairement le long de la voirie principale. Le bourg est excentré par rapport aux deux axes les plus fréquentés sur la commune, la RD2 et la RD15.



Le bourg

- **« Le Mont »** se situe à l'Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD2, à proximité directe de la commune de St Sauveur le vicomte. Il bénéficie en conséquence de l'assainissement collectif. « Le Mont » offre un habitat enclavé dans une pente et dispose de peu de surface parcellaire. « Le Mont » est plus développé que le bourg en terme d'habitat et se révèle être le « pôle économique » de la commune puisqu'il regroupe une soixantaine de logements, ainsi qu'un restaurant et une laiterie (« hameau de Canurie »).



« Le Mont », le long de la RD2

2 – Cadre naturel et paysages



« Le Mont », la place



hameau « St-Clair »

- **Le hameau de « St-Clair »** se situe au Nord de la commune, à la jonction entre la RD 326 et la RD 167. Il regroupe une vingtaine d'habitations. Ce hameau possède un habitat peu hiérarchisé. Il s'est constitué d'une manière anarchique de part et d'autre de la rivière.



Hameau « Cauvin »

Le reste de l'espace bâti se répartit sur l'ensemble du territoire communal entre d'autres hameaux moins importants (« Dipdal », « La Picquenoterie », « La Ligue », « Hameau Cauvin », « La Rue de Tourville », « La Brumannerie », « La Mare »...) et un habitat isolé correspondant à des fermes (comprenant le logement de l'agriculteur et les bâtiments agricoles) toujours en exploitation ou transformées en maison d'habitation (« La Dancrierie », « La Cour », « Les Parts », « Hameau des Héritiers »...). Les anciens bâtiments agricoles plus isolés ont également souvent été convertis en logement.

● Typologie de l'habitat

Concernant la typologie et l'ancienneté du bâti, nous nous cantonnerons ici à distinguer le bâti « récent » construits ces 50 dernières années et le bâti « ancien », antérieur à 1950 tout en marquant les différences architecturales et les différences d'utilisation.

2 – *Cadre naturel et paysages*

Le bâti récent. La plupart des constructions postérieures à 1950 sont des « pavillons », c'est à dire une forme d'habitat individuel isolé sur une grande parcelle, souvent en retrait de la route avec un garage attenant ou en sous-sol. Ce type de construction n'adhère que rarement au caractère de « village rue » des principaux hameaux. La majorité de ces constructions récentes ont une couverture en tuile mécanique ou en ardoise et sont enduite de ton clair.



« La Picquenoterie »



Entrée Est du bourg



Entrée Ouest du bourg

Le bâti ancien. Pour le bâti antérieur à 1950, on trouve dans les principaux hameaux des constructions situées le long et à proximité immédiate de la route. Ceci confère un caractère de « rue » aux hameaux. Les maisons de bourg à un et plus rarement deux niveaux à l'exception des bâtiments remarquables y côtoient les anciennes fermes. Pour les fermes isolées, les bâtiments d'exploitation s'organisent autour de la maison de l'exploitant.



Entrée Est de « St-Clair »



« Dipdal »



Le bourg



Le bourg



Entrée Nord de « la Mare »



« La Mare », le long du marais

2 – *Cadre naturel et paysages*

● Espace bâti et intégration aux paysages

Le bocage sur Rauville-la-Place se caractérise par son réseau de haies, mais aussi par la spécificité de la répartition de son bâti. Il y prédomine un habitat dispersé.



Nord du bourg

Il faut rappeler le cloisonnement de l'espace qui fragmente la perception en petites unités et camoufle une grande partie des constructions, protégées des regards par le réseau dense des haies. De part leurs matériaux, leur volume et leur emprise parcellaire réduite, les bâtiments les plus anciens s'intègrent mieux à ces paysages dont ils sont une des composantes. Cela permet également aux constructions récentes liées à l'activité agricole ou l'accueil de nouveaux habitants de mieux « se fondre » dans le paysage à condition que les haies soient préservées.



Entrée Nord du bourg

Rappelons qu'à l'inverse de l'habitat ancien, les constructions récentes localisées le long des axes de communication marquent souvent une rupture avec l'architecture traditionnelle par les volumes et leur mode d'implantation. Pour les constructions les plus récentes notamment les pavillons, les haies de thuyas prennent souvent la place des haies champêtres et le rôle paysager du bocage tend sinon à disparaître tout au moins à s'estomper.



Entrée Ouest du bourg

L'aménagement de nouvelles zones urbaines doit donc se faire en préservant les unités paysagères et les éléments naturels les structurants. Le maintien d'un écran végétal comme les haies contribue à atténuer la visibilité de nouvelles constructions. Il appartiendra donc à la commune de conserver

2 – *Cadre naturel et paysages*

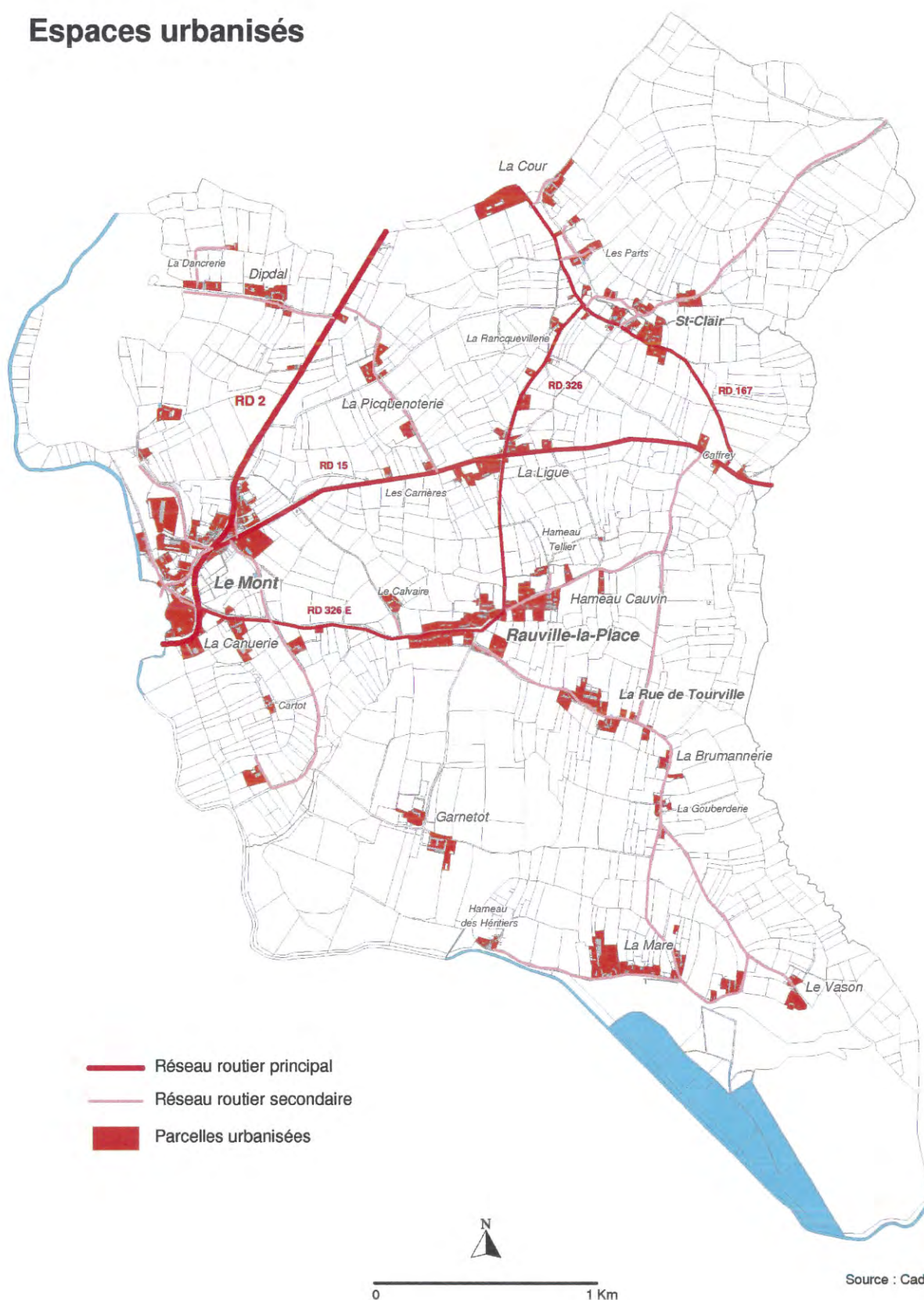
et d'affirmer cette volonté de développer un paysage urbain intégré dans une maille bocagère. A ce titre, l'ouverture d'une zone urbanisée de type lotissement dans ces secteurs devrait s'accompagner du maintien des écrans végétaux actuel.



Vue à l'Ouest du hameau « Le Mont »

2 – Cadre naturel et paysages

Espaces urbanisés



2 – Cadre naturel et paysages

2.3 Les espaces de déplacement

Les espaces de déplacement (voirie et chemins) contribuent à la structuration et au fonctionnement du territoire.

● Les axes routiers majeurs

Deux axes principaux structurent le territoire communal et se croisent au « Mont » :

- La RD n°2 qui traverse la commune sur la partie Nord Ouest de son territoire. Cet axe relie Coutances via Saint-Sauveur-Le-Vicomte à Valognes. Elle est classée par décret du 13 décembre 1952 voie à grande circulation et réseau structurant du département. Ainsi, la RD n°2 est soumise à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

La RD N°2 est également classée aux niveaux sonores 3 et 4 par arrêté préfectoral datant du 8 février 1999. En effet, la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

- La RD n°15, classée dans le réseau départemental, qui scinde en deux le territoire communal en le traversant d'Ouest en Est et reliant Saint-Sauveur-le-Vicomte à Sainte-Mère-Eglise. Celle-ci passe par le hameau de « La Ligue ».

● Les axes routiers secondaires

D'autres voies de communication sont à signaler, comme la RD 326 reliant « Le Mont » au hameau de « St Clair » et traversant le bourg et le hameau de « la Ligue » (RD15), ainsi que la RD167 partant de la RD15 à Golleville en passant par le hameau « St-Clair ».

● Les voies communales

Hormis les routes départementales, l'infrastructure routière se compose de voies communales. Celles-ci permettent notamment de desservir les parcelles agricoles et les ensembles bâtis groupés, et génèrent un trafic automobile moindre.



RD2



RD15



2 – Cadre naturel et paysages



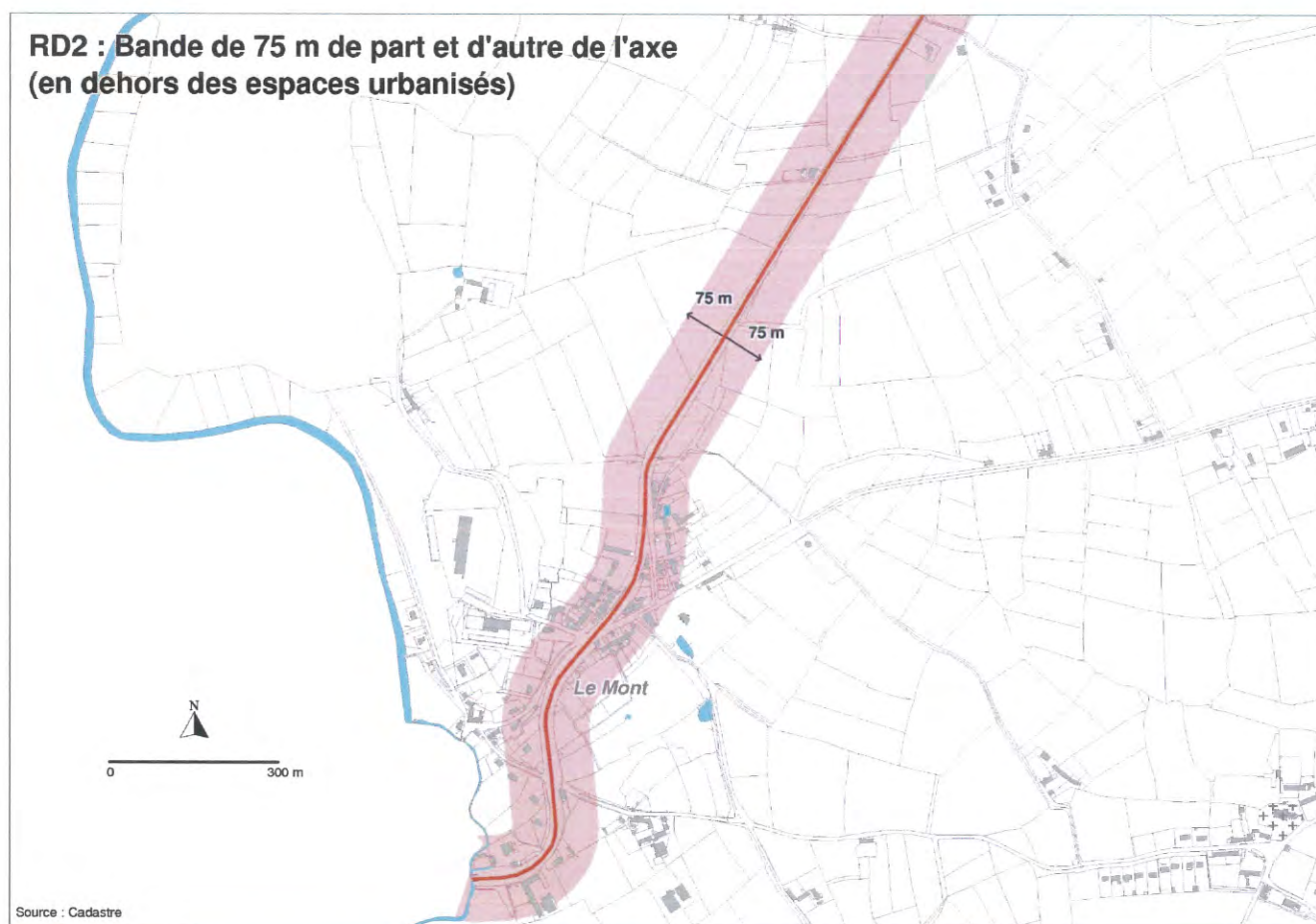
● Les chemins ruraux

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Certains chemins permettent toujours l'accès aux espaces agricoles ou à certains secteurs d'habitat et servent de lien entre les différentes voies communales. D'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées.

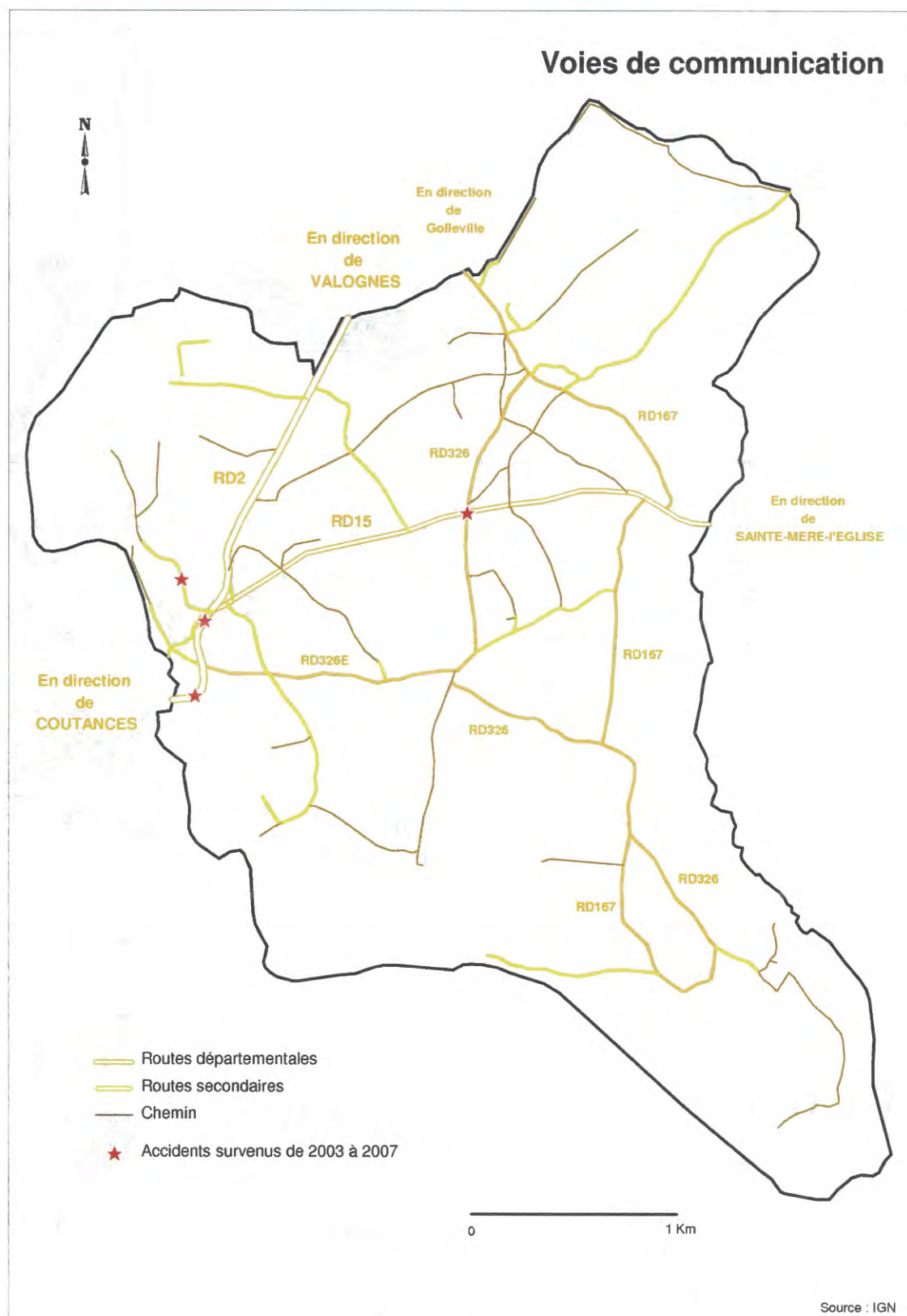
Ce réseau spécifique a contribué à préserver des linéaires de haies bocagères et a permis le maintien d'un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Il apparaît indispensable de les préserver.

Il est à noter l'existence de circuits de chemins de randonnée sur la commune inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. La carte communale devra prendre en compte ces circuits.

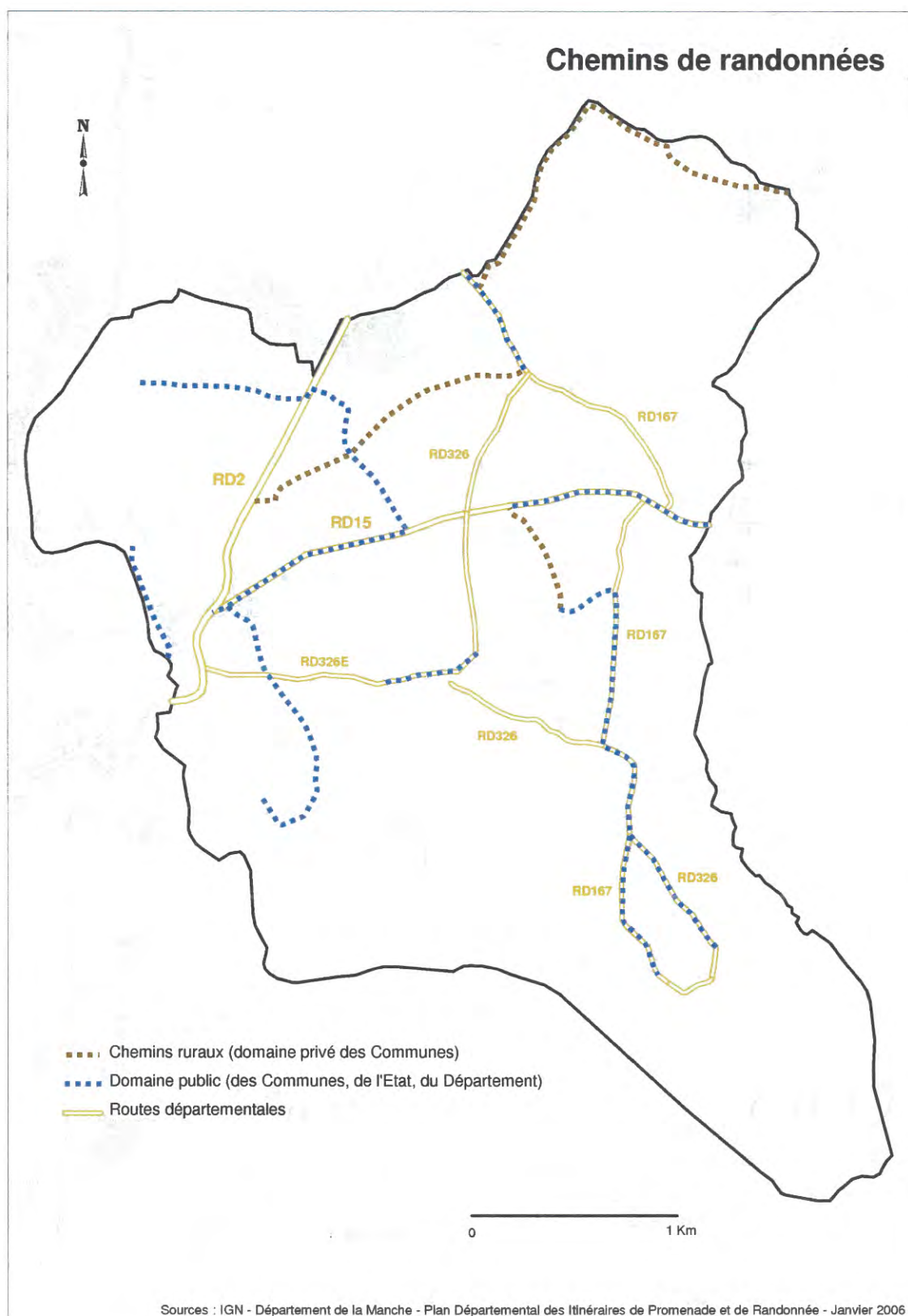
**RD2 : Bande de 75 m de part et d'autre de l'axe
(en dehors des espaces urbanisés)**



2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages



2 – *Cadre naturel et paysages*

Ainsi il sera nécessaire de prendre en compte les principes suivants :

- Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée pour offrir une bonne identification des zones bâties. Ceci induira une meilleure adaptation des vitesses de circulation par les usagers de la route traversant ces lieux.
- Interdire toute nouvelle construction et accès nouveau sur les routes classées routes à grande circulation.
- Maîtriser le bâti autour des villages isolés et en particulier, ceux traversés par des routes étroites, sous dimensionnées et sinueuses qui ne sont pas adaptées à l'urbanisation.
- Regrouper le plus possible les accès privés d'habitations sur des voies secondaires et les raccorder au réseau plus important par des carrefours aménagés.
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux (activités d'un côté, habitat de l'autre).
- Analyser toujours avec pertinence les conditions d'accès envisagés sur la voie publique dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.
- Concevoir l'urbanisation avec une bonne prise en compte des déplacements des usagers dits « fragiles » que sont les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite
- Définir pour une bonne harmonisation, des limites d'agglomération cohérentes avec des limitations de vitesses pertinentes.

3 – Les zones sensibles

3.1 Patrimoine naturel

● Les Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)

Lancées en 1982, sur l'initiative du Ministère de l'Environnement, les ZNIEFF sont des outils de connaissance et d'identification. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tout projet de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

2 – *Cadre naturel et paysages*

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un l'intérêt patrimonial et de leur écosystème.
- Établir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Deux types de zones ont été définis. Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Définies à plus grande échelle, elles peuvent abriter des ZNIEFF de type 1, secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable notamment la présence d'espèces, de milieux rares ou remarquables.

La commune de Rauville-La-Place est concernée par la présence de deux ZNIEFF, situées au Sud de la commune.

→ **Marais de la moyenne-vallée de la Douves: ZNIEFF de type 1**

Portion de la vallée de la Douve s'étirant de Saint-Sauveur-le-Vicomte à Beuzeville-le-Bastille, soit 10 communes, et recevant à mi-chemin les eaux du Fil de Gorges. Cette large vallée, composée de prairies inondables entrecoupées de canaux, repose sur des sols mixtes argilo-limoneux à tendance tourbeuse.

Cette zone à une haute valeur faunistique et floristique avec des groupements végétaux abritant des espèces peu communes typiques des milieux palustres. Egalement, on observe la nidification d'espèces patrimoniales importantes et la présence pour l'escale et l'hivernage de nombreux laridés, limicoles et anatidés que l'on ne retrouve pas dans les autres vallées des marais du Cotentin et du Bessin.

Ce site abrite de nombreuses espèces végétales et animales à protéger, 106 espèces inventoriées, et s'étend sur 1344 hectares.

2 – *Cadre naturel et paysages*

→ **Marais du Cotentin et du Bessin : ZNIEFF de type 2**

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, les marais du Cotentin et du Bessin occupent une immense dépression située à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du Bassin parisien.

Articulés sur les basses-vallées de la Douve, de la Taute, de la Sèves, de la Vire, de l'Aure et du Merderet, les marais intérieurs sont constitués d'un écheveau dense de petites rivières, canaux et fossés irriguant le paysage de vallées larges, planes et ramifiées.

Cet ensemble de marais est un vaste écosystème de haute valeur paysagère et culturelle dont les différentes unités écologiques complémentaires fonctionnent en étroite relation.

Ce territoire s'étend sur 35950 ha et regroupe 370 espèces inventoriées.

Il est nécessaire de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel dans l'aménagement de la commune et de veiller particulièrement à leur maintien pour préserver la richesse floristique de ces sites.

2 – Cadre naturel et paysages



2 – *Cadre naturel et paysages*

● **Les Sites d'Importance Communautaire (SIC)**

En 1992, l'ensemble des pays de l'Union Européenne a décidé d'agir en faveur de la biodiversité pour contribuer au débat mondial initié au sommet de la terre de Rio de Janeiro. Cette initiative a pris la forme d'une directive concernant la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages. La directive « habitat » n°92/43 du 21 mai 1992 vise ainsi à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'importance communautaire ainsi que les espèces de même importance.

L'inventaire, basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs, permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le réseau européen « Natura 2000 ».

En France, face au retard pris par cette procédure, une réflexion a été lancée avec l'ensemble des acteurs locaux afin de définir les orientations de gestion aptes à assurer le maintien et la préservation de ces sites sensibles. Cette initiative permettra de définir auprès de l'Union européenne des Zones de Conservation Spéciale associant les acteurs locaux dans une démarche de gestion et développement durable.

Comme les ZNIEFF, il s'agit d'un inventaire et la reconnaissance en tant que site d'importance communautaire n'a pas de valeur juridique en tant que tel. Il appartient donc d'y associer des mesures complémentaires en relation avec les acteurs locaux.

→ **Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys**

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, le site des marais du Cotentin et du Bessin et de la baie des Veys occupe une immense dépression située à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du Bassin parisien.

Il constitue un vaste écosystème de haute valeur paysagère et culturelle dont les différentes unités écologiques complémentaires (marais intérieurs et arrière-littoraux, dunes, grèves et vases salées) fonctionnent en étroite relation.

Ce territoire s'étend sur 30500 ha.

● **Les Zones de protection spéciale (ZPS)**

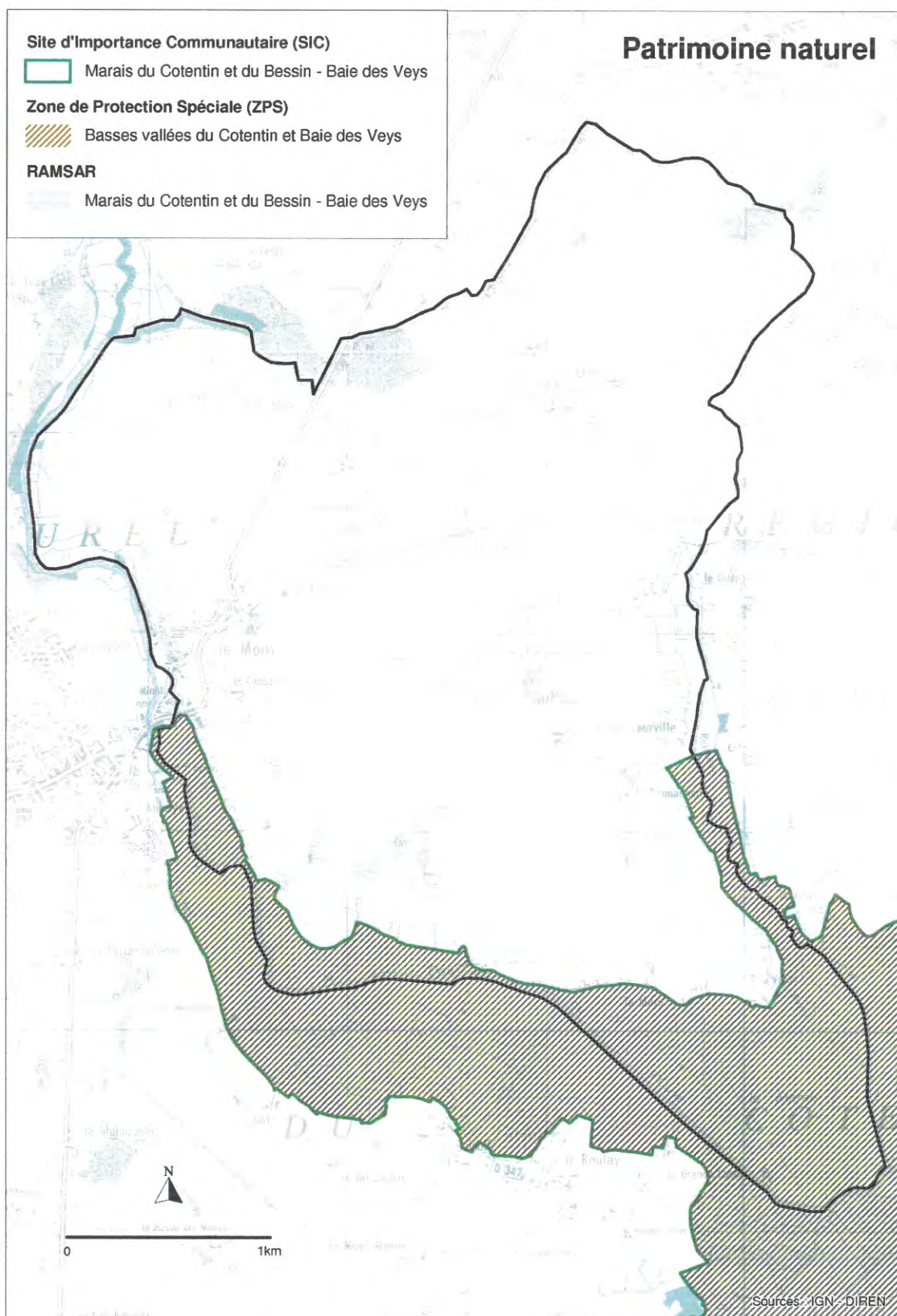
Les zones de protection spéciale (ZPS) sont créées en application de la directive européenne 79/409/CEE, plus connue sous le nom « Directive oiseaux » relative à la conservation des oiseaux sauvages. Ces sites doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien des espèces concernées et des habitats qu'elles occupent.

→ **Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys**

L'ensemble du SIC précédemment décrit est reconnu en zone de protection spéciale.

Ce territoire s'étend sur 29365 ha.

2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages

● Les zones humides

La convention relative aux zones humides d'importance internationale, particulièrement comme habitat des oiseaux d'eau, appelée Convention de Ramsar, est un traité international datant du 2 février 1971 et ayant pour objectif général la conservation de ces espaces naturels menacés au niveau mondial. La France y adhère depuis 1986.

En Basse-Normandie les marais du Cotentin et du Bessin – baie des Veys (36.490 hectares) sont désignés zone RAMSAR

Cette désignation constitue un label de reconnaissance internationale, mais n'est pas une protection réglementaire, ni une mesure contraignante.

Au titre des Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Vey, la commune de Rauville-La-Place doit prendre en compte dans le cadre des espaces naturels protégés et de l'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie :

- La zone humide au sens de la convention de RAMSAR (ZH01), - Marais du Cotentin et du Bessin.

Il appartient à la carte communale de préserver la qualité du patrimoine naturel de l'ensemble de ces zones en ne les ouvrant pas à l'urbanisation.



Extrait du Plan de Parc 2010-2022

Groupes d'espaces	Carte	Descriptif	Page
ZNPN			
Zone d'intérêt écologique		Plots de biodiversité exceptionnels, cœur de nature, ou bien des zones classées (Natura 2000, Ramsar, ...)	p. 114
Marais		Zones humides présentant une biodiversité exceptionnellement riche et un paysage varié.	p. 116
Marais		Travailler et conforter les pratiques agricoles, concilier les différents usages et assurer une gestion optimale des ressources d'eau.	p. 117
Marais		Uniquement pour les marais de type « marais à vasières » ou « marais à vasières à vases ».	p. 117
Landes ouvertes		Écosystème de référence pour les oiseaux, riches en biodiversité et en paysages particuliers.	p. 118
Landes boisées		Travailler les pratiques d'entretien dans les zones cotevées, restaurer les secteurs entichés et développer des pratiques agricoles durables pour les zones boisées.	p. 118
Franges bocagères des marais		Travailler entre deux milieux : les marais et le bocage, ces zones sont particulièrement riches et offrent des vues remarquables sur les marais.	p. 119
Bocages		Travailler le développement de l'urbanisation et des aménagements, favoriser la maîtrise des exploitations agricoles et de la terre bocagère.	p. 122
Landes bocagères		Zones présentant d'importants maillages de haies, constituant une riche trame et des corridors écologiques.	p. 122
Landes bocagères		Travailler une terre bocagère, restaurer la qualité des haies et les valoriser dans une filière énergétique.	p. 122
Ensembles de marais boisés		Zones dans lesquelles les structures végétales forment des réseaux de haies et de haies, ensemble de prairies et de bocages permettant une gestion durable.	p. 122

● Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

La commune de Rauville-la-Place est concernée par plusieurs orientations de la Charte 2010-2022 du Parc, notamment sur les continuités écologiques, les marais, les franges bocagères des marais, les bocages, la maîtrise et l'optimisation de l'urbanisation, le bâti en terre et les sentiers de randonnées.

Les orientations de la Charte à prendre en compte en priorité, au sein du projet communal :

- Orientation 1 : « Conforter la biodiversité en prenant en compte les différents usages » : Continuités écologiques
- Orientation 2 : « Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau » : franges bocagères des marais
- Orientation 3 : « Agir sur les paysages de demain » : marais, franges bocagères des marais, bocages, bâti en terre
- Orientation 4 : « Promouvoir des projets de développement durable du territoire » : continuités écologiques, marais, franges bocagères des marais, bocages, maîtrise et optimisation de l'urbanisation
- Orientation 5 : « Développer une nouvelle approche de l'habitat » : bâti en terre
- Orientation 7 : « Développer une stratégie touristique autour des loisirs de nature et de la découverte des patrimoines » : sentiers de randonnées

2 – *Cadre naturel et paysages*

Les espaces et secteurs spécifiques repérés sur le Plan de Parc, concernant le territoire communal :

- Espaces à forts enjeux écologiques et paysagers :
 - les marais
- Espaces à enjeux écologiques et paysagers :
 - les franges bocagères des marais
 - les bocages

3.2 Risques naturels

Depuis 1995, la commune a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- Période du 25 au 26 décembre 1999 : phénomène inondation et coulée de boue + affaissement et glissement de terrain
- Période du 21 au 31 janvier 1995 : inondation par crue de rivière

● **Zones inondables par débordement des cours d'eau**

Selon l'Atlas Régional des Zones inondable de la DIREN, la commune de Rauville-La-Place est exposée au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Les espaces concernés sont relativement restreints, le risque d'inondation concerne essentiellement le Marais de Rauville-La-Place au Sud de la commune, le secteur de « St Clair » et de « la Brumannerie » le long du ruisseau de Joffré et le territoire communal bordant La Douve s'écoulant à l'Ouest de la commune.

Dans les zones délimitées par la DIREN, il est donc nécessaire **d'interdire les nouvelles constructions**. En effet, il est important de préserver les champs d'expansion des crues de toute urbanisation.

● **Remontées de nappes souterraines**

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées.
- En rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les

2 – *Cadre naturel et paysages*

infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers.

- En jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- En vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...). Le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols.

Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables ou à caractère humide, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Le risque concerne une large partie du territoire, et notamment Le Marais, le secteur de « St Clair » et de « la Ligue », « la Brummerie », une partie du « Mont », ainsi que le long de La Douve.

Il sera par conséquent essentiel d'en tenir compte dans les choix d'urbanisation et de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques.

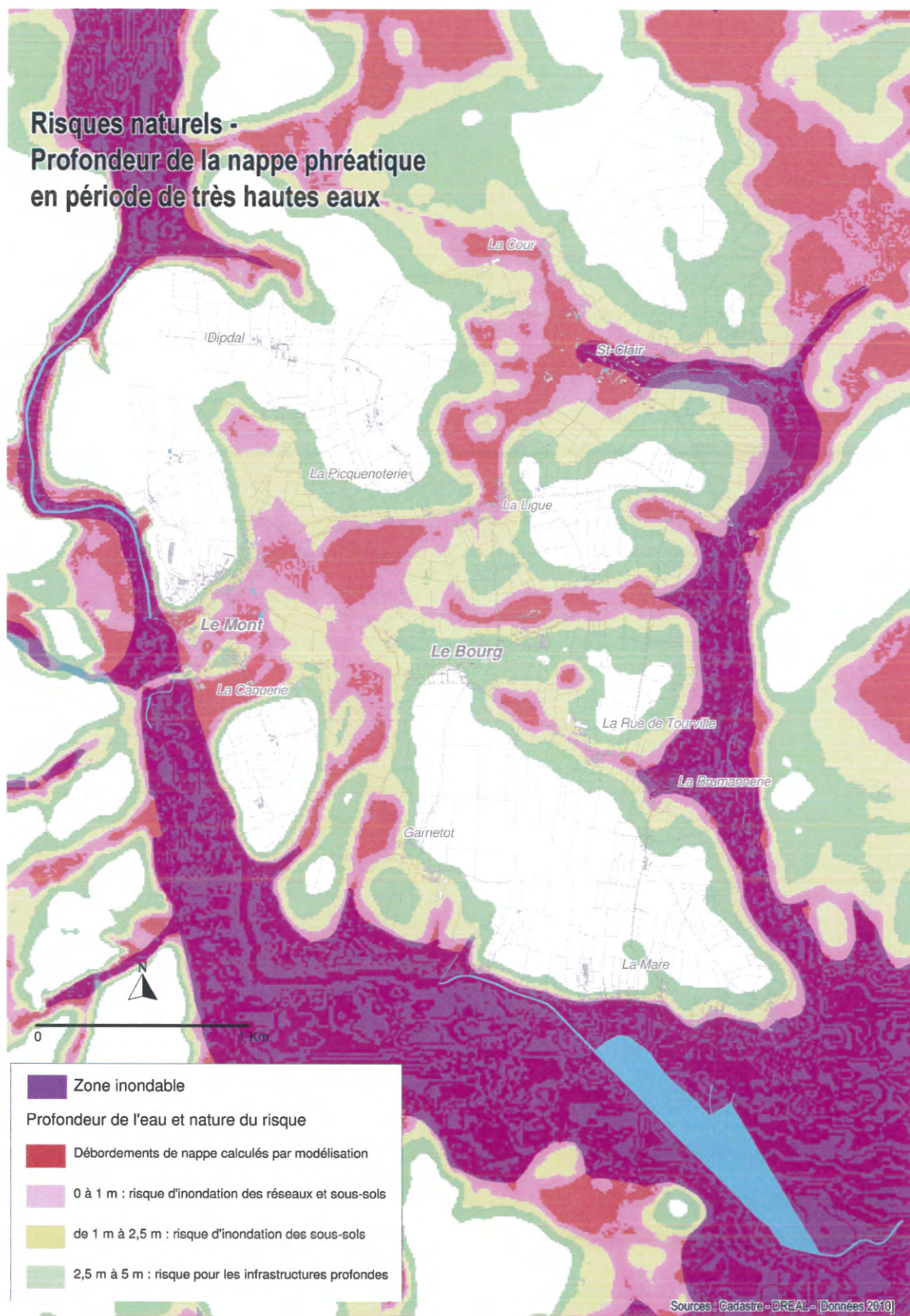
De façon générale et au-delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies et l'entretien des fossés.

● **Les chutes de blocs**

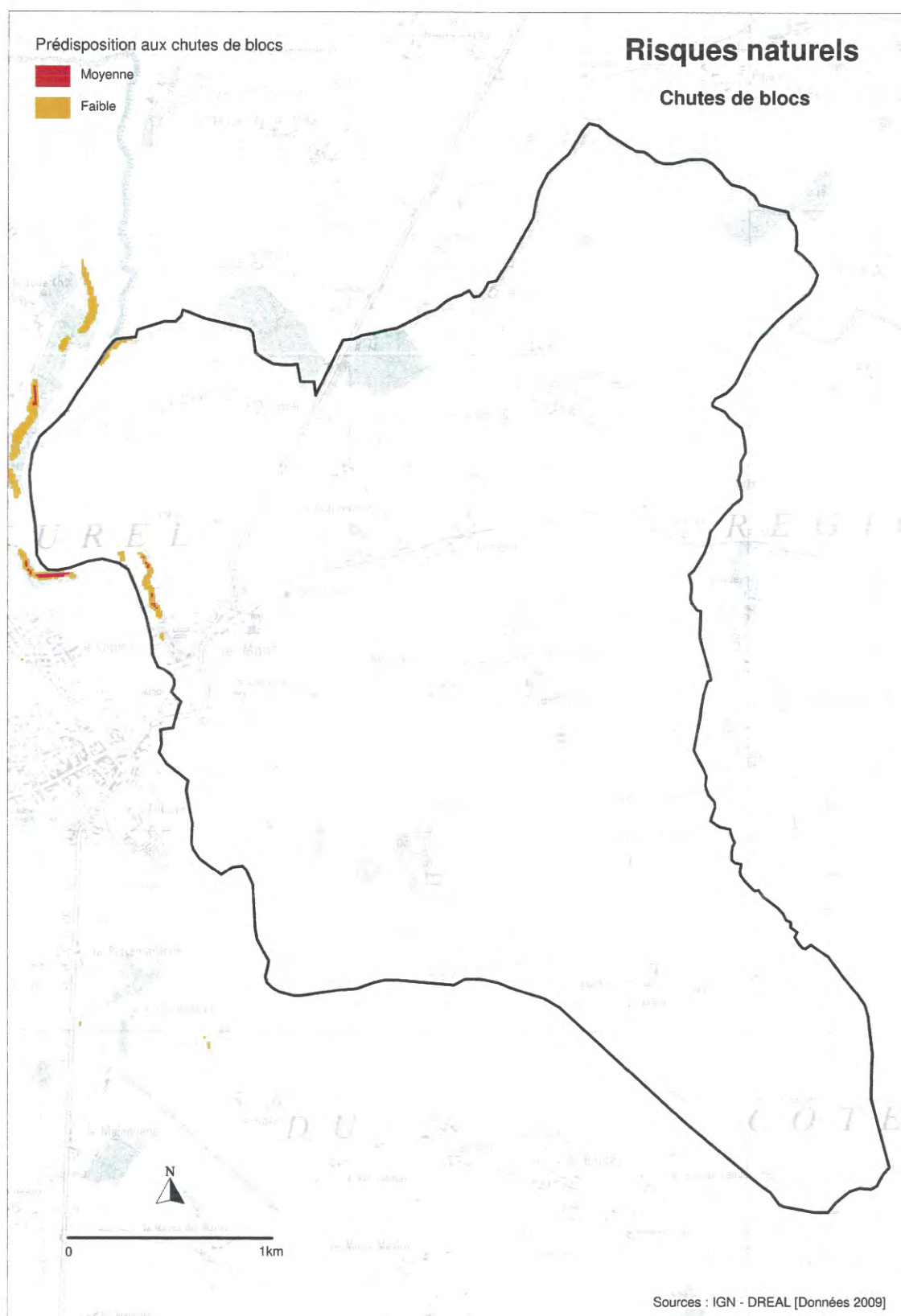
Le phénomène de chutes de blocs est conditionné à de nombreux paramètres (pente, climat, lithologie, eaux de surfaces...). Néanmoins, ce phénomène se produit sur les versants dont la pente excède toujours une vingtaine de degrés. L'atlas des prédispositions aux chutes de blocs décrit donc les territoires qui dépassent ce seuil.

Sur le territoire communal, la prédisposition est très restreinte, elle concerne un petit secteur situé sur le versant de la Douve, à l'Ouest de la commune, étant classé en prédisposition « faible » voire « moyenne ». Il s'agit de pentes comprises entre 20 et 40 degrés qu'il est souhaitable de ne pas voir urbanisées.

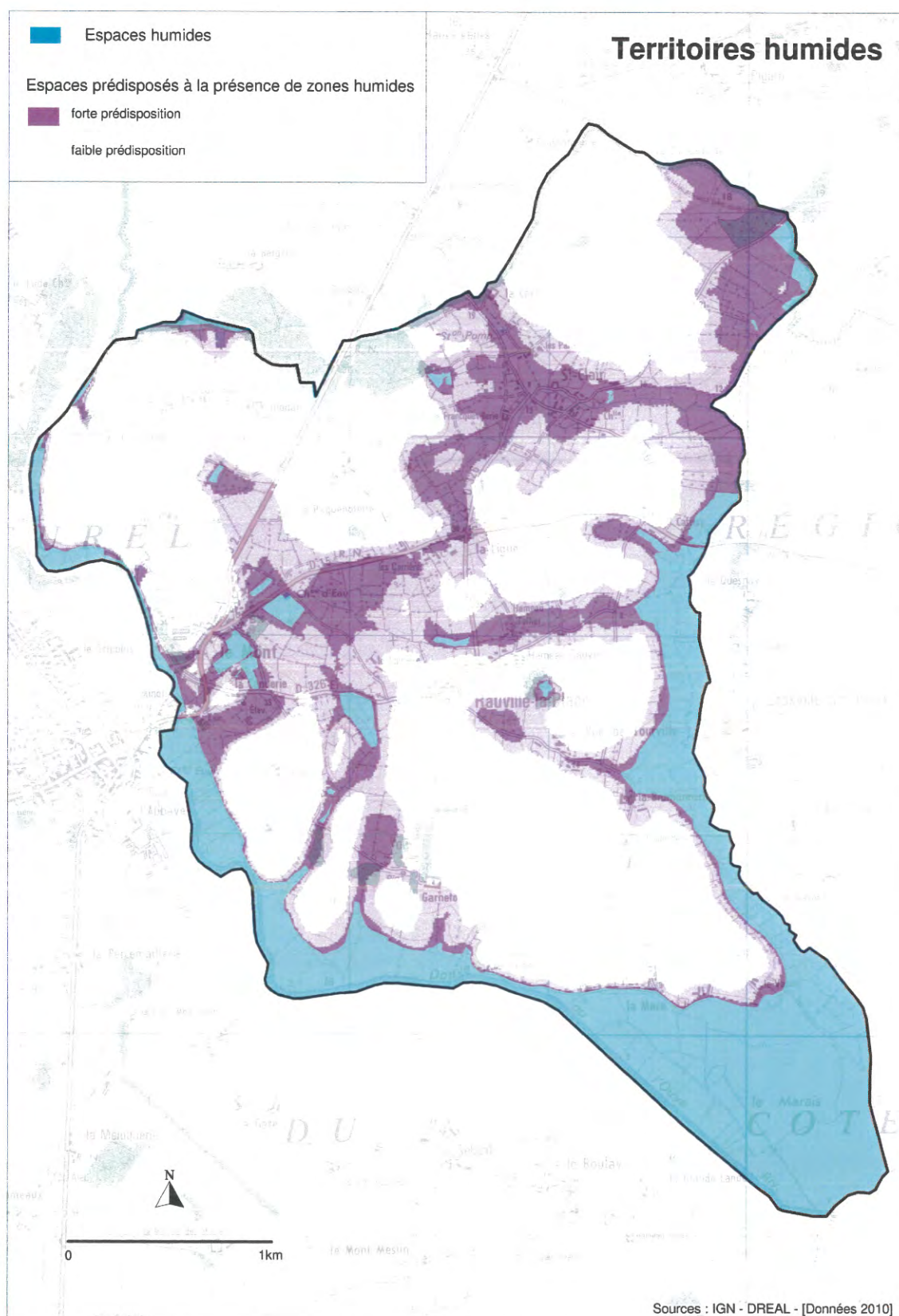
2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages

● Risque de submersion marine

L'atlas des Zones situées sous le Niveau Marine (ZNM) de Basse-Normandie cartographie l'ensemble des territoires topographiquement situés sous le niveau d'une marée de récurrence centennale ainsi que l'ensemble des territoires situés 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions.

Ce risque est présent au Sud de la commune, et recoupe le zonage des risques inondables.

● Risque de retrait –gonflement des sols argileux

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains qui provoquent des problèmes sur les constructions. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, réalisée pour la Préfecture du Calvados par le BRGM en mars 2008, identifie la commune de Rauville-la-Place comme étant soumise à ce risque. Etablie de manière préventive, elle permet d'évaluer la probabilité de retrait-gonflement des sols, et donc celle de sinistre.

La majeure partie du territoire communal (dont le Bourg) est ainsi classée en aléa faible, avec un risque plus important au Sud du Bourg.

La présence de l'aléa n'empêche pas la construction. Elle invite cependant à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains concernés avant la construction. Le cas échéant, des méthodes de constructions appropriées (ancrage des fondations, rigidification de la structure, canalisations souples...) pourront ainsi être mises en place pour éviter des sinistres ultérieurs sur les bâtiments.

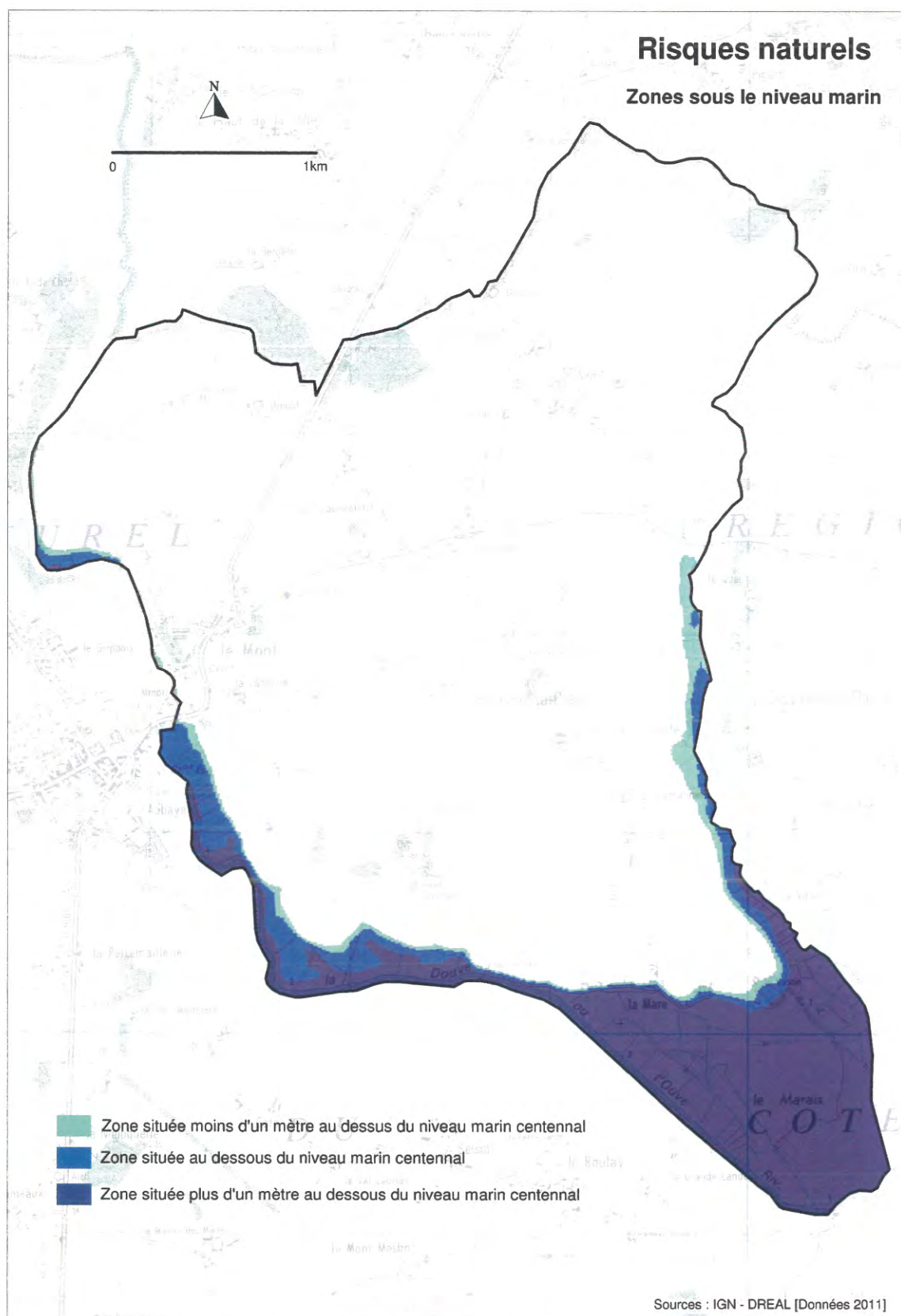
● Risques sismiques

Depuis le 1^{er} mai 2011 la nouvelle réglementation française en matière de gestion du risque sismique est entrée en vigueur. Elle prévoit un nouveau zonage sismique ainsi que de nouvelles règles parasismique pour les bâtiments. La réglementation française a été révisée notamment pour répondre aux exigences du nouveau code européen de construction parasismique : l'Eurocode 8. La nouvelle carte de zonage sismique a été élaborée en tenant compte des progrès scientifiques en sismologie.

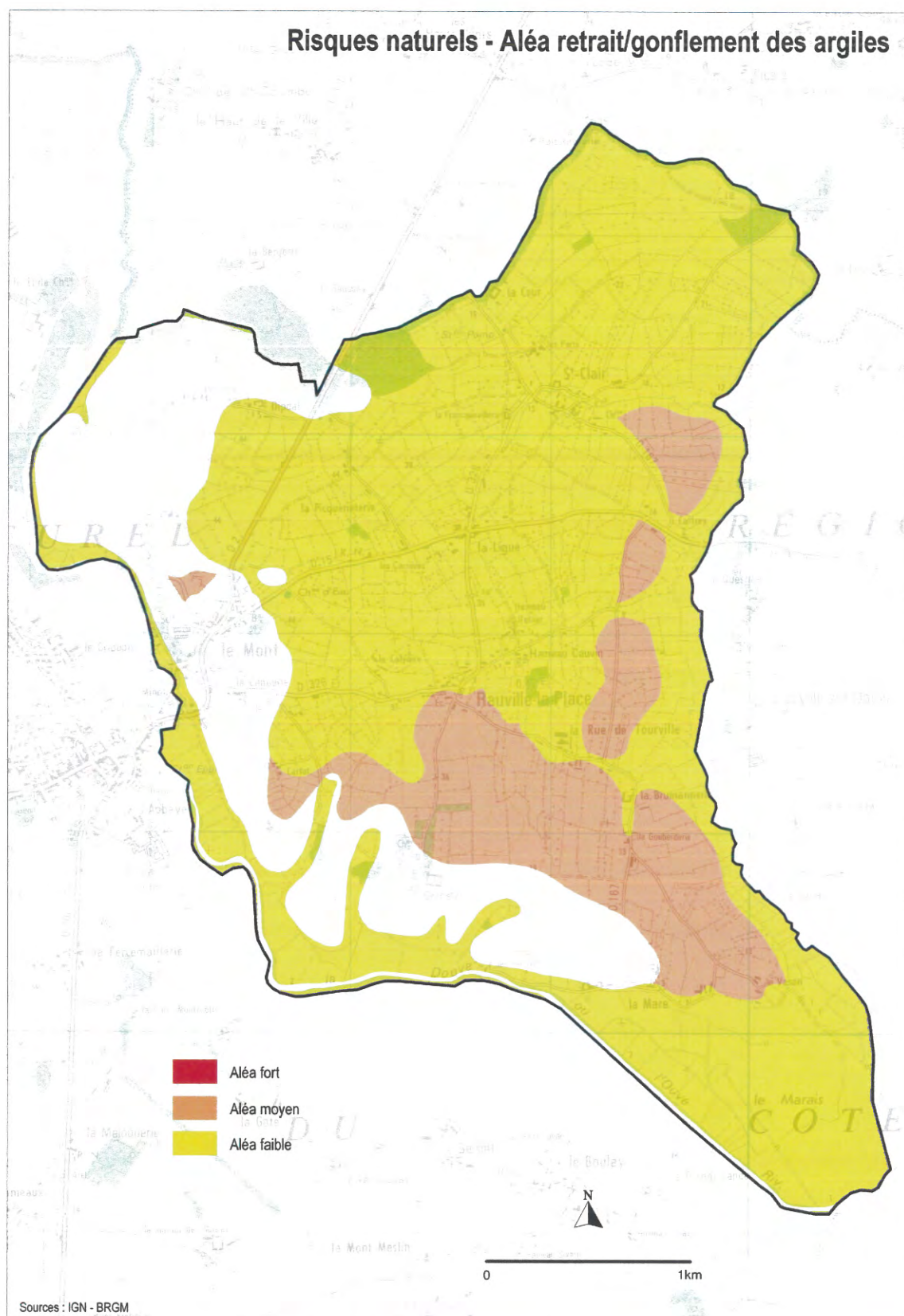
Par décret du 22 octobre 2010, la commune de Rauville-la-Place a été classée en zone de sismicité faible.



2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages



2 – Cadre naturel et paysages

3.3 Patrimoine historique et archéologique

● Monuments protégés.

Seul le Manoir de Garnetot, dans son ensemble, façade, toitures et porche d'entrée (section D n°88), est protégé par son inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 5 décembre 1979.

La commune est de plus concernée à l'Ouest par le périmètre de protection du château et de l'abbaye de Saint-Sauveur-le-Vicomte, à l'Est par le château de Crosville sur Douves, tout les deux classés monument historique, et enfin le Manoir de Reigneville Bocage au Nord de la commune, inscrit en tant que monument historique.

Au sein du périmètre de protection de 500 mètres des abords des monuments historiques classés, tout aménagement en co-visibilité avec le monument, est soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et tout autre aménagement donne lieu à un avis simple.

De plus, la commune possède un riche patrimoine bâti :



Chapelle au hameau « St Clair »



« La Francquevillerie »



Eglise au « Mont »



Château au « Mont »



Eglise du bourg



« La Cour »

2 – *Cadre naturel et paysages*

● **Vestiges archéologiques.**

Il convient de rappeler la loi du 27 septembre 1941, selon laquelle « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme : « devront être examinés qu'elles que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les monuments Historiques. » 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 le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Par ailleurs, la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive a modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme et des projets affectant le sous-sol portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m², en vue d'une meilleure protection du patrimoine archéologique des communes.

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique.

2 – Cadre naturel et paysages

Patrimoine historique



Sources : Cadastre - Ministère de la culture

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

-3- ACTIVITES HUMAINES ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

1 – Données socio-économiques et activités

1.1 Population

● Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Rauville-La-Place, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Ainsi, la Manche peut actuellement se caractériser par quelques tendances dominantes :

- Un département à dominante rurale avec seulement 4 unités urbaines de plus de 10000 habitants.
- Les communes rurales réunissent plus de la moitié de la population de la Manche. La densité demeure assez faible avec 82.4 habitants au km² contre 107 pour la France métropolitaine.
- Une augmentation lente et irrégulière de la population avec 492 565 habitants en 2006.

Après une croissance plus importante entre 1975 et 1990 (+6.2%), celle-ci s'est stabilisée pour enregistrer un taux de +1% entre 1990 et 1999. Ce poids de population est néanmoins plus faible qu'au XIX^{ème} siècle où celle-ci atteignait 611000 (1826).

- Un taux de natalité en baisse constante depuis 1962 (12.3°/°° pour 1990-1999 contre 19.1°/°° pour 1962-1968)
- Un solde migratoire nul en 2006 (0) compensé par un solde naturel positif (+0.2%) donnant un taux d'évolution global identique.
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21.5% entre 1990 et 1999 (44% entre 1982 et 1999) de la tranche d'âge des 75 ans et plus et un fléchissement des moins de 20 ans (-17.5% entre 1982 et 1999). Outre les évolutions naturelles, ce phénomène s'explique par un allongement de l'espérance de vie et un solde migratoire négatif en ce qui concerne les moins de 40 ans.
- Un nombre de ménages en augmentation (+ 8% durant la dernière décennie) mais de plus en plus petits avec une taille moyenne de 2.4 en 1999.
- Les projections démographiques pour 2030 révèlent par ailleurs des disparités selon les bassins d'habitat :
 - une baisse de population de l'ordre de 9% pour les secteurs de Saint-Lô, Avranches et Vire du fait de soldes migratoire et naturel négatifs,
 - une croissance de 5% pour Cherbourg dont le solde migratoire négatif est largement compensé par l'excédent naturel
 - un accroissement de population de 6 à 11% pour Granville et Coutances émanant d'un solde migratoire positif malgré un solde naturel de plus en plus défavorable.

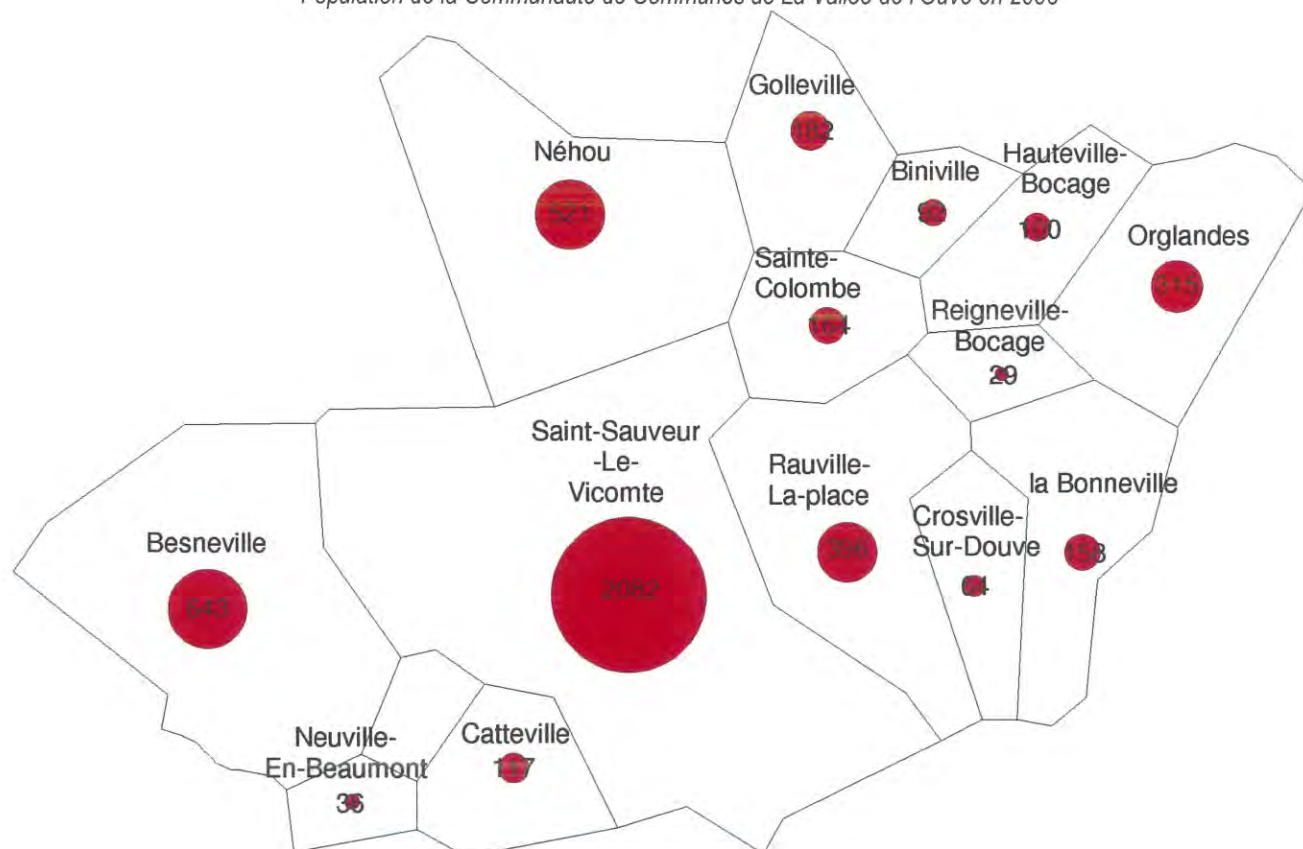
3 – Activités humaines et aménagement du territoire

● Contexte intercommunal

La communauté de communes de la Vallée de L'Ouve (14 communes) rassemble 4899 habitants. Au sein de la communauté de communes, Rauville-La-Place fait partie des communes ayant un poids de population important même si la commune de Saint-Sauveur-Le-Vicomte représente le pôle majeur de ce territoire avec 2082 habitants (soit 42.5% du poids total de la population de la communauté de communes). Les autres communes forment des petites unités rurales de 217 habitants en moyenne. Il est à noter cependant que la communauté de communes est également composée de 5 très petites communes rurales de moins de 100 habitants (Neuville-en-Beaumont, Crosville-Sur-Douve, Hauteville-Bocage et Reigneville-Bocage)

La population de l'intercommunalité qui avait enregistré une légère baisse de sa population entre 1990 et 1999, connaît une sensible croissance démographique depuis 1999. Au dernier recensement de 2006 la communauté de communes comptait 4899 habitants contre 4794 en 1999 soit une croissance de 2.2%. Un gain de 105 habitants a donc été enregistré, cette progression est à mettre en parallèle avec un accroissement de population identifiable dans certaines communes, notamment Besneville (+127 habitants) ou Néhou (+81 habitants).

Population de la Communauté de Communes de La Vallée de l'Ouve en 2006



3 – Activités humaines et aménagement du territoire

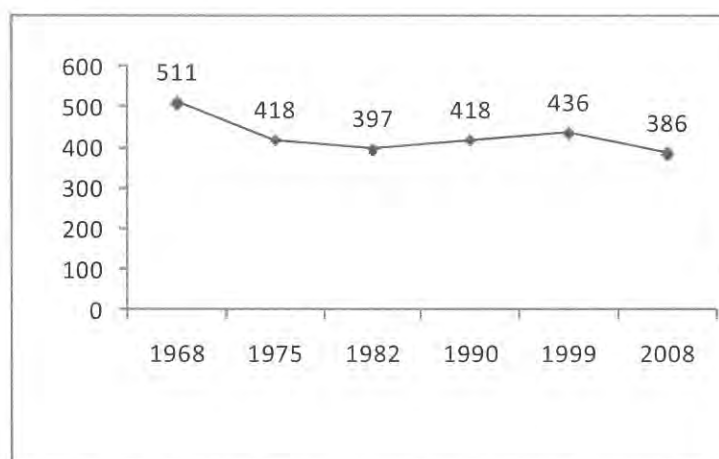
● Contexte communal

La population de la commune de Rauville-La-Place a connu une forte baisse entre 1968 et 1982, passant de 511 habitants en 1968 à 397 habitants en 1982. Après cette période d'affaiblissement, une légère croissance démographique a été enregistrée jusqu'en 1999, le nombre d'habitants passant de 397 en 1982 à 436 habitants en 1999. Cet accroissement démographique s'explique par l'attrait même de la commune qui a su conserver son caractère rural tout en étant proche de plusieurs pôles majeurs (Saint-Sauveur-le-Vicomte, La-Haye-du-Puits, Valognes, Carentan et Cherbourg).

Toutefois, le recensement pour 2008 montre un nouveau recul de la population dans le période récente. Depuis 1999, le nombre d'habitants a diminué de 50 habitants. Cette baisse s'explique d'une part par le desserrement des ménages, et d'autre part par le décès de quelques habitants sur la commune qui ne sont pas compensés par de nouvelles naissances.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	511	418	397	418	436	386
Variation en nombre	- 93	- 21	+ 21	+ 18	- 50	
En % par an	-2.8%	-0.7%	+0.6%	+0.5%	-1.7%	
Mouvement naturel (% par an)	+0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	+0.1%	
Solde migratoire (% par an)	-3.2%	-0.4%	+0.8%	+0.7%	-1.8%	

Evolution de la population – Rauville-La-Place - Source INSEE



Une population en fluctuation constante

Les fluctuations du nombre d'habitants depuis 1968 émanent à la fois du solde migratoire et du solde naturel.

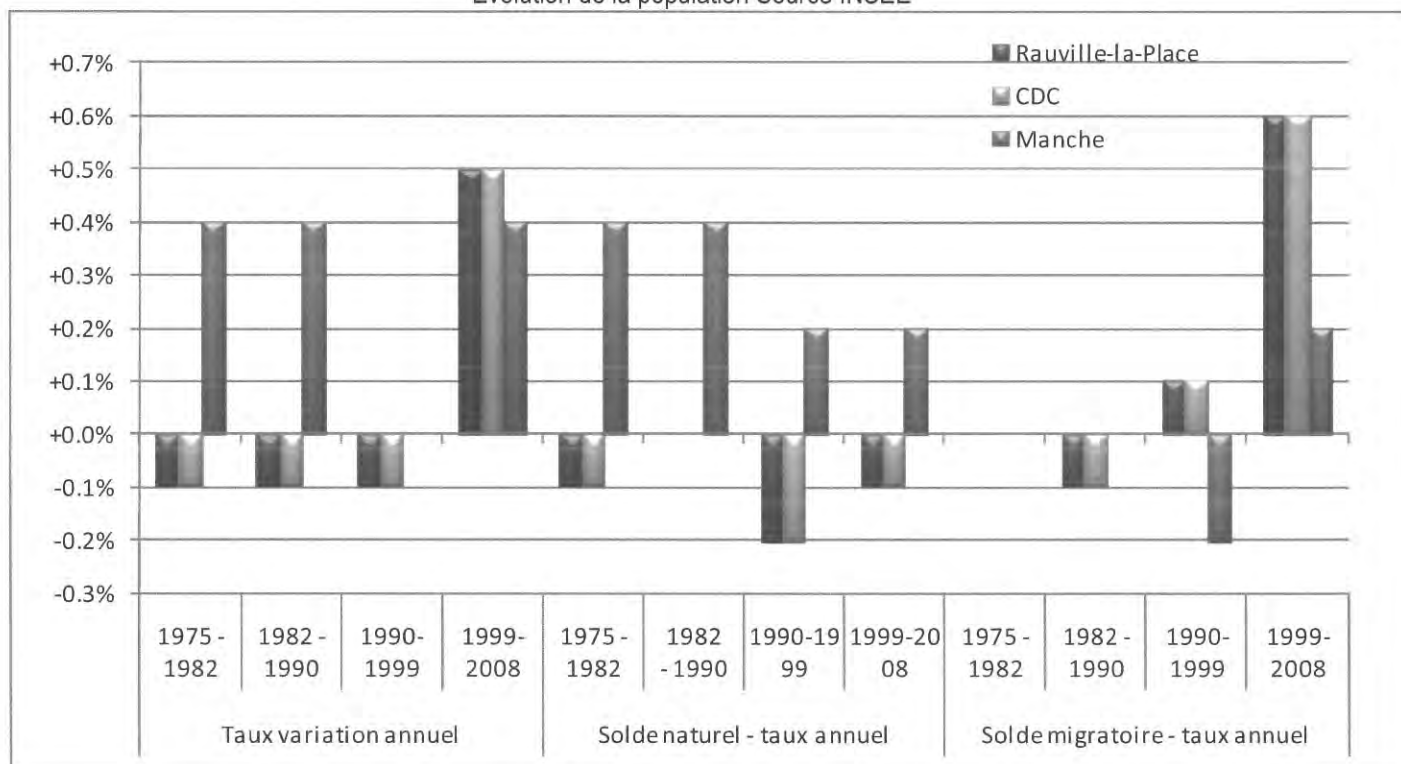
Le solde naturel était positif jusqu'en 1968, en revanche, il reste négatif depuis. On constate cependant qu'en 2008 la tendance s'inverse, avec un solde naturel de +0,1%.

A l'inverse le solde migratoire était positif entre 1982 et 1999, et devient négatif en 2008 avec -1,8%.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Au cours des années 90, le taux de variation annuel de la population est donc essentiellement le fait de nouveaux arrivants, puisqu'une baisse du nombre de naissances est constatée durant cette période. L'arrivée de nouveaux ménages s'installant sur la commune entre 1982 et 1999 est le fruit de la croissance démographique sur cette période.

Evolution de la population Source INSEE



La commune de Rauville-La-Place se distingue donc de la tendance observée à l'échelle du département où les soldes naturels sont restés positifs depuis 1975 et les soldes migratoires négatifs. A l'échelle de la CDC, la tendance est également à un solde naturel négatif comme pour la commune de Rauville-La-Place et un solde migratoire de nouveau positif ces dernières années au reflet de l'image départementale.

Aujourd'hui, s'il n'existe pas véritablement de pression foncière, Rauville-La-Place ambitionne l'accueil de nouveaux habitants afin d'assurer le renouvellement des générations comme la pérennisation des services.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

La pyramide des âges:

A la lecture des chiffres de l'INSEE, Rauville-La-Place apparaît comme une commune plutôt « vieillissante ». Elle se caractérise en effet par une représentation significative des 45-59 ans, soit 23,8% de la population totale en 2008, taux qui est supérieur à celui de la CDC (20%) et du département (21%).

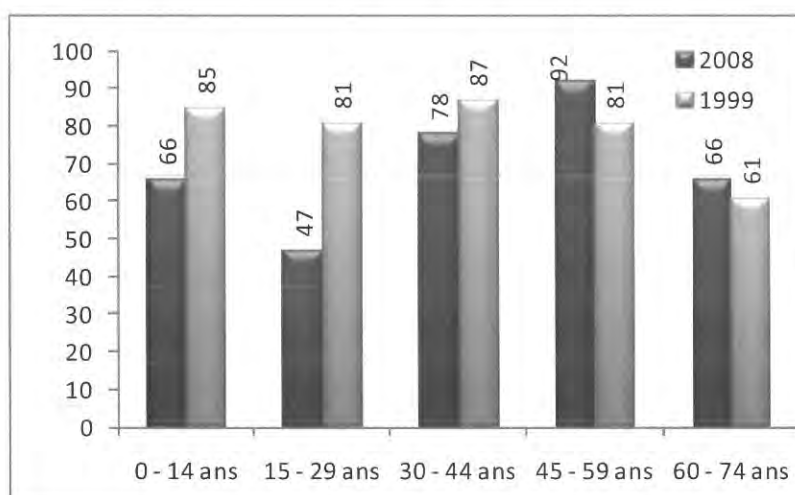
De même, la tranche des plus de 60 ans est bien représentée (26.7%), chiffre similaire à celui de la CDC et du Département (26%). La tranche d'âge 0-14 ans représente 17,1% de l'ensemble en 2008 et celle de 15-29ans, 12,2% de l'ensemble de la population.

Nous ne pouvons donc pas constater une dynamique démographique au travers de ces éléments mais plutôt mettre en évidence que nous sommes face à une population qui vieillie, puisque la tranche d'âge des 0-14 ans est passée de 19,5% en 1999 à 17,1% en 2008, et celle des 15-29 ans de 18,6% en 1999 à 12,2 % en 2008.

La commune possède une population vieillissante

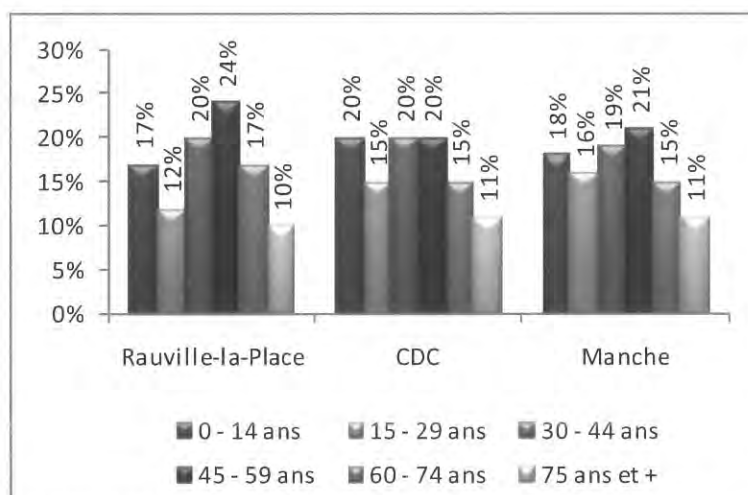
Evolution de la population selon les classes d'âge
Source INSEE

	2008	%	1999	%
0 - 14 ans	66	17.1%	85	19.5%
15 - 29 ans	47	12.2%	81	18.6%
30 - 44 ans	78	20.2%	87	20.0%
45 - 59 ans	92	23.8%	81	18.6%
60 - 74 ans	66	17.1%	61	14.0%
75 ans et plus	37	9.6%	41	9.4%
TOTAL	386	100%	436	100%



3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Age de la population
Source INSEE 2008



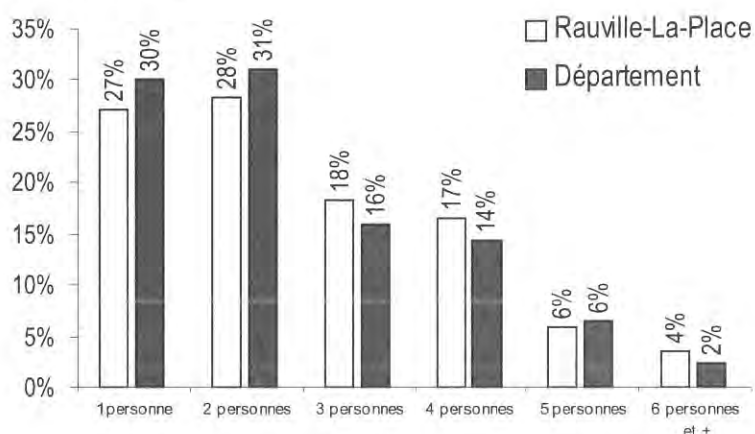
La population communale se distingue de la CDC et du Département par une représentation notable des 45-59 ans (24%) et des 60-74 ans (17%). Sur la CDC les 45-59 ans représentent 20% et sur le Département 21%. Les 60-74 ans représentent 15 %. A l'inverse les 15-29 ans ne constituent sur la commune que 12% de la population, tandis qu'ils représentent respectivement 15 et 16% sur la CDC et le Département.

L'indice de jeunesse vient confirmer ces données puisqu'il a fortement chuté sur la période 1999-2008 passant de 1.16 à 0.84. La proportion de personnes de plus de 60 ans devient beaucoup plus importante que celle des personnes de moins de 20 ans.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Composition des ménages en 1999 –
Rauville-La-Place
Source INSEE

Les ménages :



55% des ménages sont composés
de 1 et 2 personnes en 1999

Cette structure de population relativement vieillissante se retrouve dans la composition des ménages. Le recensement de 1999 démontre ainsi une part importante de ménages de petite taille (2 personnes et moins), qui demeure toutefois inférieure aux données du Département (55% sur Rauville-La-Place contre 61% dans la Manche).

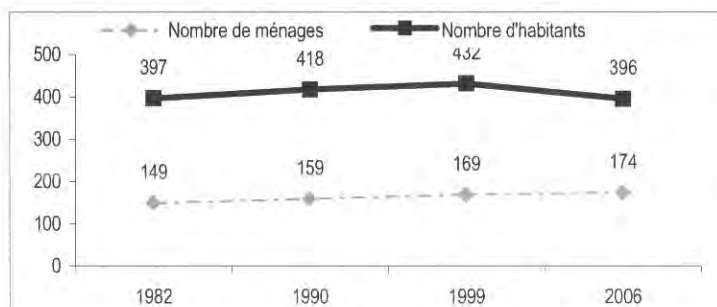
La structure de la population et l'évolution des modes de vie agissent sur la taille des ménages. A présent, le noyau familial n'a plus les mêmes caractéristiques qu'il y a trente ans. Le graphique souligne la part croissante des ménages de petite taille, face à la diminution des ménages de taille plus importante. Néanmoins, les familles avec enfants sont encore nombreuses sur la commune puisque les ménages de 3 personnes et plus représentent 45% des ménages de la commune.

Ménages et population Rauville-La-Place – Source INSEE

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	149	159	169	174
Nombre d'habitants	397	418	432	396
Nbre de personnes / ménages	2,7	2,6	2,6	2,3

INSEE



A ces constatations, il est possible de préciser cette évolution : le phénomène de décohabitation qui, couplé à l'augmentation du nombre d'habitants de 60 ans et plus, contribue à l'émergence des petits ménages sur la commune de Rauville-La-Place.

Au cours des 25 dernières années, le nombre de ménages a progressé, en particulier les ménages de 3 personnes (+47.6% entre 1982 et 1999) mais également ceux composés de 1 personne avec une évolution de 39.6%. Ce constat résulte de l'installation de jeunes couples avec enfants durant les années 80 et 90, ajouté à un vieillissement de la population qui favorise l'accroissement du nombre de personnes âgées vivant seules. On observe par ailleurs que le pourcentage des ménages d'une personne est encore en augmentation puisqu'il représentait 27.2% des ménages en 1999 contre 28.5% en 2007. Enfin, les ménages de 6 personnes et plus ont doublé sur la période 1982-1990 passant de 3 à 6 ménages.

Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (174 en 2006 contre 149 en 1982) et notamment ceux composés de trois et une personnes. L'analyse du nombre de ménages qui montre une augmentation depuis 1982 (+ 15.4 % entre 1982 et 2004) est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. De 2.6 pour la commune Rauville-La-Place en 1999, il se trouve être semblable à la moyenne départementale qui est de 2.4. On constate par ailleurs un rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis 30 ans puisqu'en 1982, il était de 2.7, en 1990 et 1999 de 2,6 et en 2006 il atteint 2.3. Ce desserrement des ménages devra être pris en compte lors de l'estimation des besoins en logements de la commune.

Rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis 30 ans

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Depuis 1975, la commune de Rauville-La-Place voit sa population fluctuer légèrement. L'évolution de la population observée aujourd'hui émane donc de mouvements naturels et migratoires. Ainsi, la mise en œuvre d'une nouvelle démarche foncière globale et structurée à l'échelle de la commune constitue une condition de son dynamisme démographique.

En cas de non-renouvellement de la population, la commune risque en effet d'enregistrer un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de même taille. Il est donc nécessaire d'anticiper les besoins liés aux nouveaux accédants. De même, l'accueil de nouvelles populations implique le maintien des équipements et des services.

Cette croissance de population doit rester adaptée à l'échelle communale afin d'assurer un essor contrôlé de la population et de son activité tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

1.2 Logements

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Le département compte 268071 logements en 2006 inégalement répartis selon les bassins d'habitat. Ce parc a augmenté de 9% entre 1999 et 2006 notamment dans les périphéries des zones urbaines (Cherbourg, Saint-Lô...) et sur les côtes Est et Ouest, secteurs les plus dynamiques.
- Ce sont principalement des résidences principales (79%) de type individuel (78%) et destinées à une occupation personnelle (61%)
- Les résidences principales représentent 79% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 8.4% entre 1999 et 2006.
- Parallèlement, le parc de résidences secondaires (15,3% du parc total) a augmenté de 14% entre les deux derniers recensements. Les secteurs les plus concernés sont la côte essentiellement mais également l'intérieur des terres qui enregistre des hausses significatives (le Mortanais, Villedieu, Pontorson, Saint-Lô, les marais)
- Le nombre de logements vacants est de l'ordre de 6 % du parc total en 2006. Le taux de vacance enregistre une augmentation de 6,9% depuis 1999.
- 85% du parc locatif social est concentré sur 5% des communes du département. Il représente 17.9% des résidences principales et se caractérise à raison d'un tiers, par des logements individuels.

Contexte départemental

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

● Evolution du parc existant

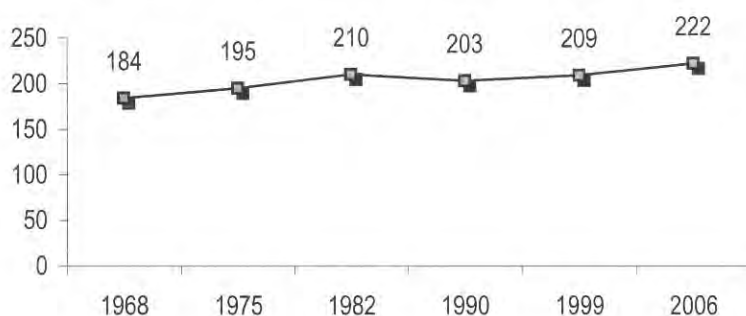
La commune compte 222 logements lors du dernier recensement de 2006. L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements reste faible avec + 3%. La hausse du nombre de résidences secondaire (26 en 1999 pour 34 en 2006) et la stagnation du nombre de logements vacants révèle une demande de logements constante sur les dernières années.

Résidences principales	1999	2006	Evolution
Rauville-La-Place	169	174	+ 3%
CDC Vallée de L'Ouve	1 877	2 009	+ 7,0%
Manche	194 795	211 212	+ 8,4%

Résidences secondaires	1999	2006	Evolution
Rauville-La-Place	26	34	+ 31%
CDC Vallée de L'Ouve	264	303	15%
Manche	35 761	40 921	+ 14,4%

Logements vacants	1999	2006	Evolution
Rauville-La-Place	14	15	+ 7%
CDC Vallée de L'Ouve	139	165	+ 18,7%
Manche	14 911	15 939	+ 6,9%

Bien que peu nombreux, quelques bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupées. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une rénovation profonde et d'une transformation en habitation.



Parc de logements
Rauville-La-Place – CDC Vallée de
L'Ouve – Département (INSEE)

Evolution du nombre de logements
Rauville-La-Place
Source INSEE

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Evolution du nombre de logements
Source INSEE
Rauville-La-Place

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	184	11	0,83
1975	195		
1975	195	15	1,06
1982	210		
1982	210	-7	-0,42
1990	203		
1990	203	6	0,32
1999	209		
1999	209	13	1,21
2006	222		

L'évolution des logements s'est réalisée de manière régulière. Toutefois, les deux périodes intercensitaires 1975-1982 et 1999-2006 sont celles qui ont vu la construction d'un plus grand nombre de logements avec respectivement 15 et 13 nouveaux logements.

La progression constatée émane en tout premier lieu de l'augmentation régulière du nombre de résidences principales à laquelle se combine une hausse récente du nombre de résidences secondaires et une stagnation des logements vacants. Ce constat est également visible à l'échelle intercommunale et départementale en ce qui concerne les résidences principales. En revanche, pour la période 1990-1999 le pourcentage de résidences secondaires est en forte augmentation pour le département (+11.3%) et la communauté de communes (+1%) hors Rauville-La-Place connaît le phénomène inverse (-10%). Néanmoins, entre 1999 et 2007 le nombre de résidences secondaires a augmenté sur la commune de Rauville-La-Place passant de 26 en 1999 à 35 en 2006 soit une hausse de 34.6%. Pour le nombre de logements vacants, on constate une diminution très encourageante notamment pour la communauté de communes avec une baisse de 30.8% sur la période 1990-1999.

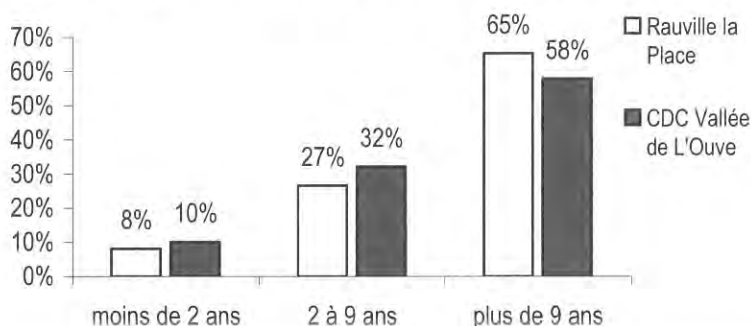
Répartition du nombre de logements
– Rauville-La-Place INSEE

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1968	157	16	11
1975	152 + 5	24 + 8	19 + 8
1975	152	24	19
1982	150 + 2	23 + 1	37 18
1982	150	23	37
1990	159 + 9	29 + 6	14 + 23
1990	159	29	14
1999	169 + 10	26 + 3	14 + 0
1999	169	26	14
2006	172 + 3	35 9	15 1
2006	172	35	15

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Toutefois, la commune enregistre des demandes d'achat de parcelles à construire et de logements locatifs (moins de 10 par an).

Date d'emménagement des ménages
– 2006 – Source INSEE

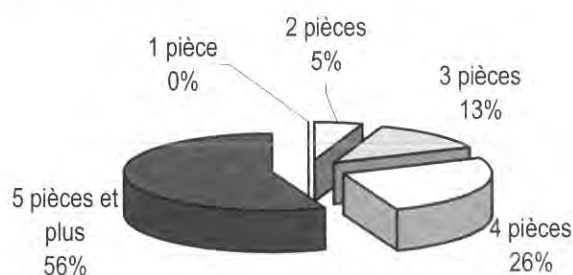


La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans en 2006 (8%) montre une faible rotation de la population ainsi que le caractère résidentiel de la commune, située non loin de Cherbourg et d'autres unités urbaines de la Manche. De plus, la part des ménages ayant emménagé depuis plus de 9 ans est supérieure à celle enregistrée sur la communauté de communes, ce qui confirme ce caractère résidentiel.

Par ailleurs, il faut noter le nombre non négligeable de ménages ayant emménagé entre 2 et 9 années (27%), gage de dynamisme pour une commune qui souhaite favoriser la mobilité de la population et assurer ainsi le renouvellement des générations.

● Taille des logements

Nombre de résidences principales
selon nombre de pièces
Rauville-La-Place – 2006 - Source
INSEE



3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Des logements de grande taille

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 82% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus, pour seulement 5% de 2 pièces maximum.

Ce profil est emblématique du milieu rural dans lequel se situe Rauville-La-Place et correspond à la composition des ménages (moins de 3 personnes par ménage en moyenne). Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille.

Les communes résidentielles accueillent essentiellement des familles, comme le montre la structure de la population, à la recherche de grands logements avec terrains. Se pose à terme le problème de la sous-occupation des logements, notamment ceux dont les propriétaires sont des couples dont les enfants ont quitté le domicile.

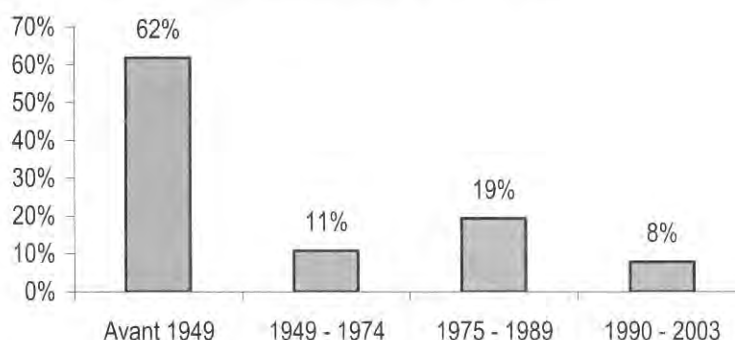
Un parc ancien important

● Ancienneté du parc

Le parc de logements de Rauville-La-Place est relativement ancien avec 62% de logements construits avant 1949 en 2006.

L'ancienneté du parc révèle une grande période de constructions sur la commune. Le bâti ancien d'avant 1949 représente 62% des logements et constitue donc la période où l'on observe le plus fort pourcentage de construction de logements. La période 1975-1989 connaît également un pourcentage de constructions important avec 19% des logements. Cette seconde phase d'urbanisation correspond au phénomène de périurbanisation qui touche une grande partie des espaces ruraux et qui se traduit par un développement du logement pavillonnaire en milieu rural.

Ancienneté du parc 2006 – Rauville-La-Place – Source INSEE



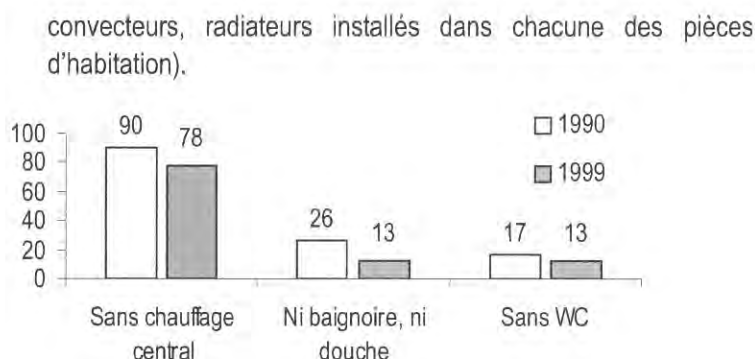
● Confort du parc

Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes,

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Evolution du confort – Rauville-La-Place – Source INSEE

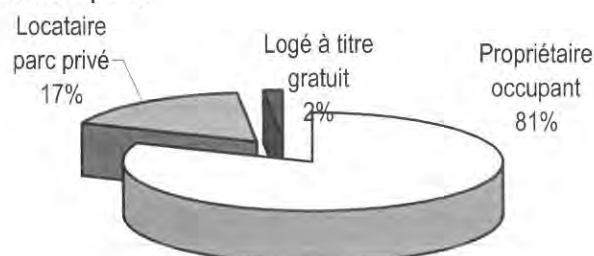


Ces seules informations ne peuvent suffire à l'évaluation du niveau d'inconfort. D'autres critères tels que la vétusté des équipements et des installations électriques ou d'évacuation, l'absence d'isolation thermique ou phonique, et les problèmes d'humidité, permettent de qualifier l'inconfort, l'indécence voire l'insalubrité d'un logement.

On note toutefois une baisse significative des logements inconfortables entre 1990 et 1999, notamment pour ce qui concerne les équipements sanitaires. L'évolution récente vient confirmer ce phénomène : en 1999, 89.3% des ménages occupaient un logement équipé d'une installation sanitaire, pour 92.3% en 2007.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation
Rauville-La-Place – 2006 – Source INSEE

● Statut d'occupation



81% de propriétaire occupants en 2006

Le statut de propriétaire occupant est nettement majoritaire sur la commune de Rauville-La-Place puisqu'il représente 81% des occupants en 2006 (en progression depuis 1999). Il favorise un faible taux de mobilité dont il faudra tenir compte lors des projections démographiques.

Parallèlement, le statut de locataire représente 17%. Leur part a diminué ces dernières années passant de 20% en 1999 à 17% en 2007. Le parc de logements de Rauville-La-Place ne compte aucun logement locatif social, toutefois, quelques bâtiments propriété de la commune sont loués (école, pavillon).

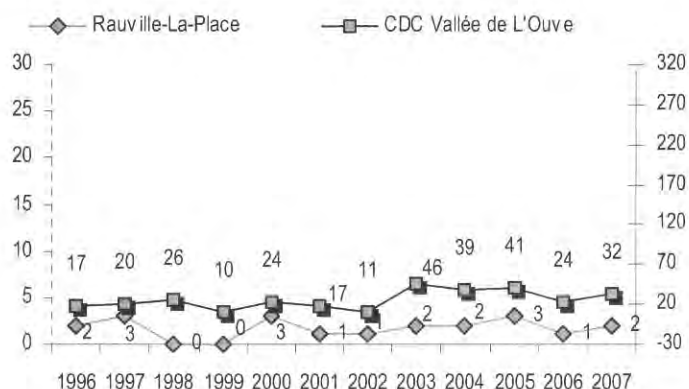
Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par des propriétaires occupants.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

● Constructions neuves

Au cours de la décennie 1996-2007, avec une vingtaine de nouveaux logements soit une moyenne de 2 logements par an, la construction neuve est restée relativement stable.

Evolution de la construction neuve –
Rauville-La-Place / CDC Vallée de
L'Ouve – Source SITADEL



La situation est similaire pour la communauté de communes avec une relative stabilité des constructions neuves.

En 2003, la construction neuve observe un regain d'activité avec un pic de 46 logements. Depuis, la construction neuve est restée bien active au sein de la communauté de communes, avec 39 constructions en 2004, 51 en 2005 ou encore 32 nouvelles constructions en 2007.

Les constructions se font presque exclusivement en individuel qu'il s'agisse de Rauville-La-Place ou de la communauté de communes.

La commune compte 94 ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (82%).

Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation compte tenu de l'évolution du mode de vie, et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

D'une façon générale, le parc de logements de Rauville-La-Place s'est développé de façon modérée depuis les dix dernières années. La construction de logements neufs se réalise exclusivement en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants. Ces derniers se situent majoritairement à proximité du bourg et du hameau Le Mont et sont le résultat d'initiatives privées. Par ailleurs, les prix du foncier sont attractifs pour des familles aux revenus moyens. Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale et en préservant les espaces naturels et agricoles.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

1.3 Activités

Située à environ 40km, au sud de Cherbourg, Rauville-La-Place s'intègre dans le bassin d'emploi de Cherbourg. Cette situation influe sur les navettes domicile-travail et sur les demandes de terrains.

● La population active

Evolution de la population active
Rauville-La-Place – INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
2007	187	175	93,0%
1999	200	180	90,0%
1990	173	161	93,1%
1982	178	171	96,1%

En valeurs absolues, la population active a connu un léger déclin entre 1999 et 2007 (-13 personnes), alors qu'elle s'était accrue entre 1990 et 1999 (+27 personnes). Parallèlement, le nombre de personnes ayant un emploi effectif est relativement élevé puisqu'il atteint 93% en 2007. Comme nous l'avons vu, les ménages installés sur la commune sont actifs mais proches de la retraite ou déjà retraités, ce qui explique ce phénomène.

Evolution du taux d'activité
Rauville-La-Place

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	94,5%	80,4%	95,2%	74,0%	86,8%
1990	90,5%	75,6%	84,8%	73,9%	82,0%
1982	93,0%	81,6%	89,7%	64,1%	83,2%

Le taux d'activité est en progression depuis 1990. On constate cependant des différences en fonction du sexe et de l'âge. Le taux qui a le plus augmenté concerne les hommes et principalement ceux âgés de plus de 40 ans (+10.4%). Le taux d'activité des jeunes hommes de 20 à 39 ans a également fortement augmenté (+4%).

Les femmes connaissent également une progression de leur taux d'activité. La plus forte progression concerne notamment les jeunes femmes (+4.8%), quant aux femmes de 40 à 59 ans, leur taux d'activité est resté relativement stable par rapport à 1990.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

● Les catégories socio-professionnelles

Répartition de la population selon les
CSP (INSEE)

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC Vallée de L'Ouve	
Agriculteurs	36	12,5%	40	48	270	8,6%
Artisans - commerçants	4	1,4%	16	8	122	3,9%
Cadres - professions int.	4	1,4%	0	0	63	2,0%
Professions intermédiaires	24	8,3%	16	24	370	11,8%
Employés	48	16,7%	52	24	555	17,7%
Ouvriers	80	27,8%	48	44	607	19,3%
Retraités	92	31,9%	84	56	1 157	36,8%
Autres inactifs	148	-	172	160	748	-

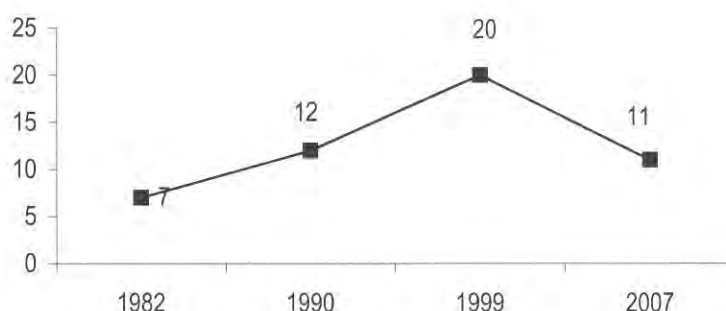
Pour l'ensemble de la communauté de communes les retraités sont majoritaires (36.8%) situation semblable à Rauville-La-Place (31.9%). Depuis 1982, les catégories socioprofessionnelles présentes sur la commune ont évolué et principalement celle des retraités, ouvriers et employés. Les retraités représentaient 44 personnes en 1982 contre 92 personnes en 1999 soit 31.9% du total des actifs de la commune. Les ouvriers et les employés ont vu leur nombre doubler sur cette même période et atteignent respectivement 27.8% et 16.7% du total des actifs de Rauville-La-Place. Même constat pour les artisans-commerçants et les cadres-professions intermédiaires qui ont doublé leurs effectifs mais ne représentent que 1.4% des actifs en 1999. Le nombre d'agriculteurs a légèrement baissé à l'image du contexte national et la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires est restée stable avec 24 personnes, soit 8.3% du total des actifs de la commune.

● Chômage

En 2007, le nombre de chômeurs a été évalué à 11 individus. Ce chiffre est donc en baisse par rapport à celui de 1999 qui était de 20 individus, soit une baisse de 45%. La commune estime à 14 le nombre de chômeurs en 2009.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Evolution du nombre de chômeurs –
Rauville-La-Place
Source INSEE



Avec un taux de chômage de 5.9% en 2007 contre 10% en 1999, la situation de Rauville-La-Place s'est nettement améliorée et elle est beaucoup plus favorable que celle observée à l'échelle de la communauté de communes (11.2%) ou celle du département (11.5%) en 1999. Néanmoins en 2007 le taux départemental est passé de 11.5% en 1999 à 7% en 2007.

Taux de chômage 1999 – Source
INSEE

	Rauville-La-Place		CDC Vallée de L'Ouve		Manche	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	20	10,0%	229	11,2%	23 979	11,6%
Hommes	10	8,6%	105	9,2%	10 928	9,5%
Femmes	10	11,9%	124	13,8%	13 051	14,0%

● Revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est supérieur au taux enregistré pour l'intercommunalité en 2007. Par contre, il est inférieur à celui du Département et de la Région. Le taux d'imposés (50%) est supérieur à celui de l'intercommunalité (47%) et de la Manche (48%), et il est identique à celui de la Région.

Le taux d'imposés était de 45% en 2006, cette proportion est donc de plus en plus importante au sein de la commune.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une part importante de retraités, l'arrivée de jeunes ménages sur la commune, avec ou sans en accession à la propriété, dont les actifs sont largement majoritaires dans les catégories employés/ouvriers.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Revenus – Source DGI – 2007

	Rauville-La-Place	CDC Vallée de L'Ouve	Manche	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	17 087 €	16 386 €	19 252 €	19 847 €
Taux d'imposés	50%	47%	48%	50%
Nbre de foyers fiscaux	232	21 029	273 197	810 087
Nbre de foyers fiscaux imposés	116	9 916	130 939	404 941

● Les navettes domicile travail

En 1999, 46 actifs travaillaient et résidaient dans la même commune soit 25.6%. Ce pourcentage est en diminution par rapport à la situation de 1990 étant donné un recul de 30.3% mais il reste important pour une commune rurale. Par ailleurs, 70% des actifs travaillent dans d'autres communes du département contre 4% dans un département différent.

Les actifs sont essentiellement employés dans le bassin d'emploi de Cherbourg.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail. Ce constat explique la forte progression depuis 1990 (+41,1%) du nombre d'actifs résidant et travaillant dans deux communes différentes.

Lieu de résidence – lieu de travail –
Rauville-La-Place
Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	180		-
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	46	26%	-30,3%
- dans deux communes différentes	134	74%	41,1%
. du même département	126	70%	37,0%
. de départements différents	8	4%	166,7%

Le caractère rural de la commune se retrouve également dans les habitudes de déplacements des actifs, ceux-ci utilisant largement la voiture particulière à 73.9%. De plus, près de 15.6% n'ont pas de moyen de transport disponible, taux qui s'explique par la présence d'une population vieillissante. Enfin, seulement 1.7% des actifs utilisent les transports en commun.

En ce sens, il sera nécessaire de porter une attention particulière aux accès et possibilités de dessertes des nouvelles zones constructibles.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Transport des actifs – Rauville-La-Place – Source INSEE

	Nombre	%
Ensemble	180	100%
Pas de transport	28	15,6%
Marche à pied	8	4,4%
Un seul mode de transport	138	76,7%
- 2 roues	2	1,1%
- Voiture particulière	133	73,9%
- Transport en commun	3	1,7%
Plusieurs modes de transport	6	3,3%

● Artisanat et commerces

Rauville-La-Place dispose d'un restaurant sur son territoire. Les personnes habitant Rauville-La-Place, mais travaillant pour beaucoup d'entre elles dans d'autres communes, sont donc amenées à effectuer l'essentiel de leurs achats en dehors de leur commune, et notamment au plus près à Saint-Sauveur-le-Vicomte.



Restaurant au « Mont »



Café-tabac au « Mont »



La Croix-Rouge Française dans le bourg



Laiterie

Neuf artisans sont installés sur la commune de Rauville-La-Place :

- Un maçon
- Un plombier
- Un chauffagiste
- Deux électriciens
- Un peintre
- Une entreprise de chaudronnerie
- Une entreprise de décoration
- Une entreprise de travaux publics

L'accueil des entreprises est de la compétence de la Communauté de Communes. Il n'y a pas de projet de zone d'activité sur le territoire communal.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

● Equipements et services

Scolarité



Ancienne « école de filles » dans le bourg

Il n'y a pas d'école à Rauville-La-Place. Les enfants se rendent dans les 5 écoles de la communauté de communes à Saint-Sauveur-le-Vicomte, Néhou, Besneville et Orglandes. Le collège se situe à Saint-Sauveur-le-Vicomte. Pour la primaire et la maternelle comme pour le collège un service de transport est organisé pour les élèves par le syndicat intercommunal scolaire. Pour le lycée, ce même syndicat est chargé de prendre en charge les inscriptions des lycéens sur les lignes régulières, le titre de transport étant délivré par le Conseil Général de la Manche.

Equipements

La commune dispose de différents équipements : une salle polyvalente, un terrain de sports, un terrain de motocross. Une déchèterie est également implantée sur le territoire de la commune accessible pour l'ensemble des habitants de la communauté de communes.

Au-delà des équipements mis à disposition de la population, il faut noter la présence de nombreuses associations: club des aînés, de chant, club de chasse..., ainsi qu'une association d'aides ménagères à domicile pour personnes âgées et un système de portage de repas à domicile.



Terrain de motocross



Déchèterie



Salle polyvalente

Transports collectifs

La commune est desservie par la ligne de bus régulière Manéo de la Manche (ligne 106 : Montebourg - Coutances). L'utilisation de cette desserte vers Coutances ou Montebourg reste marginale et le véhicule personnel reste le moyen le plus utilisé pour effectuer les déplacements vers le lieu de travail pour les habitants de Rauville-La-Place.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire



Gîte au lieu-dit « La Cour »

Tourisme

Si l'activité touristique ne constitue pas un des points majeurs de l'activité économique de Rauville-La-Place, la commune dispose cependant d'un certain nombre d'atouts, essentiellement paysagers : de nombreux marais à travers sa localisation au sein du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

Des chemins de randonnée sont également présents sur la commune en association avec la communauté de communes. Enfin on recense 1 chambre d'hôte, 2 gîtes ruraux et 1 restaurant.

La commune est donc attractive pour un tourisme vert lié à la qualité de ses paysages et à la préservation de ses espaces naturels.

1.4 Agriculture



Exploitation agricole au lieu-dit « La Canuerie »

Ces chiffres se basent sur les seules données connues et accessibles pour la commune, à savoir le RGA 2000.

La Superficie Agricole Utilisée communale (localisée sur la commune) représente 78 % du territoire communal soit 923 ha sur 1188 ha que compte la commune. La superficie agricole utilisée des exploitations (exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles) représente 912 ha.

Le recensement agricole fait apparaître la présence de 28 exploitations en 2000 contre 50 en 1988 soit une régression de 44% au cours des vingt dernières années. Il souligne également la présence de 17 exploitations professionnelles alors qu'elles étaient encore 29 en 1988. Il s'agit d'exploitations de taille modeste puisque seulement cinq d'entre elles sont des exploitations de plus de 50 hectares.

La mairie estime à 10 le nombre d'exploitations professionnelles en 2009.



Verger

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations		Superficie agricole utilisée moyenne (ha)**	
	1988	2000	1988	2000
Exploitations professionnelles *	29	17	31	49
Autres exploitations	21	11	5	7
TOTAL	50	28	20	33
Exploitation de 50 ha et +	nc	5	nc	86

(Source : RGA)

*Exploitations dont le nombre d'UTA (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé

** Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire



Exploitation au lieu-dit « La Rue de Tourville »

Ce déclin de l'agriculture est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

	Effectif	
	1988	2000
Moins de 40 ans	12	6
40 à moins de 50 ans	15	12
55 ans et plus	23	11
Total	50	29

L'activité agricole principale de Rauville la Place est essentiellement tournée vers l'élevage de bovins, et de volailles. Il n'existe pas d'agriculture biologique.

745 ha des terres agricoles restent toujours en herbe (RGA 2000). Les autres terres agricoles sont dédiées à la culture de céréales et de maïs fourrage/ensilage....

Superficies agricoles



Exploitation agricole au hameau « La Mare »

	Exploitations		Superficie (ha) **	
	1988	2000	1988	2000
Superficie agricole utilisée	50	28	1014	912
Terres labourables	23	13	152	165
Dont céréales	9	6	21	13
Superficie fourragère principale *	50	28	992	895
Dont superficie toujours en herbe	50	28	861	745
Blé tendre	9	6	19	13
Orge et escourgeon	Nc	0	Nc	0
Maïs-grain et maïs semence	0	0	0	0
Maïs fourrage et ensilage	20	12	103	127
Légumes frais	0	0	0	0
Carottes	0	0	0	0

(Source : RGA)

* Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

** Les superficie renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 1730 têtes. Cet effectif est en augmentation puisqu'il était de 1653 en 1988 et de 1551 en 1979.

En revanche, l'élevage aviaire accuse une diminution importante du nombre de volailles, avec 2204 volailles en 1988 contre 242 en 2000.

Cheptel

	Exploitations		Effectif	
	1988	2000	1988	2000
Total bovins	42	22	1653	1730
Dont total vaches	36	22	818	707
Total volailles	34	20	2204	242
Vaches laitières	32	15	794	508
Vaches nourrices	7	17	24	199
Vaches de race normande	34	21	577	530
Total porcins	4	Nc	832	Nc
Dont truies mères	Nc	Nc	Nc	Nc
Total équidés	13	5	67	24
Dont juments poulinières (selle, course)	8	nc	21	nc
Brebis mères	6	7	88	93

(Source : RGA)

Les exploitations communales se situent en dehors des zones urbanisées. Il est nécessaire dans cette optique de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations. L'extension de nouvelles zones de constructions ne devra donc pas nuire à la protection des espaces agricoles.

De même si les zones épandables évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat future.

Enfin, à noter dans le domaine de la chasse, que trois gabions sont recensés sur la commune, au Sud et à l'Est. Aucune zone constructible ne devra être située à proximité de l'installation de tir en raison du danger inhérent à l'activité (distance requise minimum de 400 mètres entre le gabion et les zones constructibles).

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Ainsi les nouvelles constructions ne devront pas enclaver les parcelles agricoles ou en gêner l'accès. De même, afin de ne pas freiner le développement futur des exploitations, il appartiendra à la carte communale de maintenir certaines distances (au minimum 100 mètres) entre les sièges des exploitations, les bâtiments et les nouvelles constructions à usage d'habitat.

● Sièges d'exploitations et bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles renfermant des animaux et dont le nombre dépassent un certain seuil (variable en fonction du type d'animal), sont soumis à une procédure de déclaration aux services vétérinaires, puis à une procédure d'autorisation si elles dépassent un seuil supplémentaire. Ces installations sont alors classées et soumises à contrôle des services du Ministère de l'environnement. La distance réglementaire par rapport aux habitations passe alors de 50 à 100 mètres. Cette distance de 100 mètres est également applicable aux annexes servant à l'élevage (fumières, silos...)

Ne pouvant prévoir pour les prochaines années si d'autres installations vont dépasser les seuils réglementaires évoqués ci-dessus, il paraît donc impératif de ne pas établir de futures zones constructibles à une distance inférieure de 100 mètres des bâtiments d'élevages et des sièges d'exploitation.

● Les plans d'épandage

L'évacuation des boues organiques résiduelles peut s'inscrire dans un plan d'épandage, après étude par un cabinet spécialisé qui détermine les sols les plus aptes à recevoir les effluents. Il est également important de mentionner que les superficies de zones d'épandages sont calculées en fonction du nombre d'UGB de l'exploitation. En conséquence la réduction de ces surfaces en cas d'ouverture à l'urbanisation de certains de ces secteurs pourrait pénaliser les agriculteurs. Cette donnée est à prendre en considération lors de la pré définition de ces zones.

Chaque exploitant sur la base d'une démarche volontaire peut faire établir un plan des zones d'épandages. Ces dernières sont restreintes par **l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire prévoyant un retrait fixe de 100 mètres par rapport aux habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs) et de 35 mètres aux abords des cours d'eau.**

La carte des plans d'épandage réalisée à partir des données recueillies auprès des agriculteurs montre que les zones urbanisées sont très peu concernées par les épandages.

Toutefois, il convient de souligner que ces zones sont susceptibles de subir des évolutions. Néanmoins, l'installation de nouvelles maisons d'habitations à proximité de zones susceptibles d'épandage ou référencées en

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

tant que telles, a une conséquence directe sur l'activité agricole compte tenu de la législation évoquée ci-dessus. **En conséquence, les nouvelles zones de constructions devront se développer de façon compatible avec l'activité agricole et les zones d'épandages.**

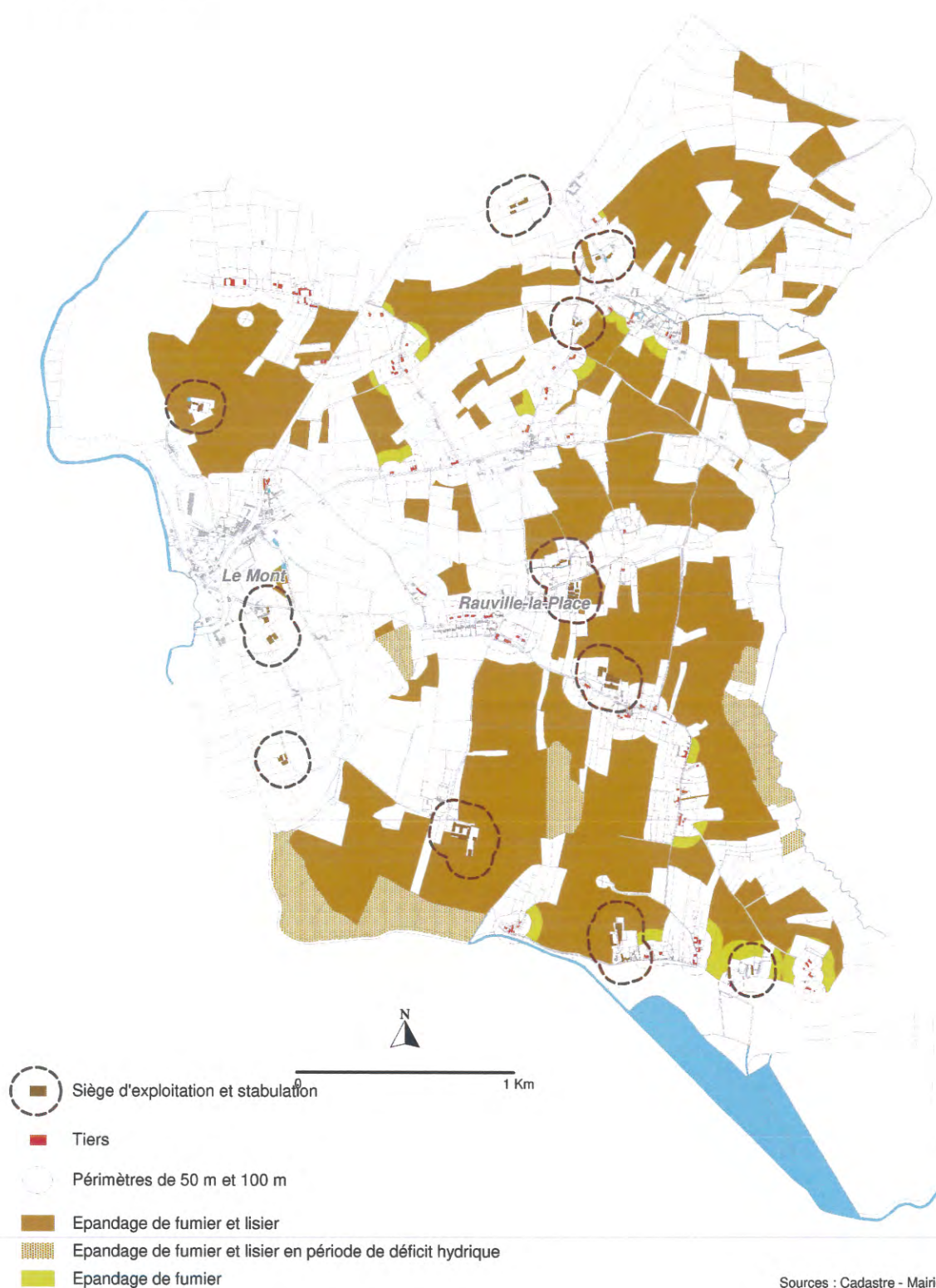
Chasse



Sources : Cadastre - PAC

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Agriculture



3 – *Activités humaines et aménagement du territoire*

2- Données techniques et réseaux

2.1 Assainissement

La commune ne possède pas de station d'épuration, qui se trouve sur la commune de St Sauveur le Vicomte à l'échelle intercommunale. Seul le hameau du « Mont » est raccordé à cette station, le reste du territoire de Rauville-la-Place est équipé en dispositif d'assainissement individuel.

La station de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte, fonctionnant suivant la technique de boues activées en aération prolongée, a une capacité maximale de 2 750 Equivalents Habitants. Selon le rapport annuel de la SATESE de la Manche datant de 2008, le nombre de raccordés est de 1 800 Equivalents Habitants. Sa capacité nominale est de 412,5 m³ par jour. Le fonctionnement de cette station d'épuration est dans l'ensemble satisfaisant et l'eau épurée respecte les normes définies dans l'autorisation préfectorale de rejet.

La convention d'utilisation d'une partie des ouvrages d'assainissement de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte par la commune de Rauville La Place datant du 6 juillet 2006 « n'est applicable que dans les conditions où le nombre total d'équivalents habitants raccordés reste inférieur ou égal à cette valeur. Si, du fait de l'augmentation de l'une ou de l'autre des populations communales raccordées, une extension de la capacité de traitement de la station devenait nécessaire, la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte devra l'engager. La répartition du financement des investissements à réaliser sera alors définie par avenant à la présente convention. Si dans cette hypothèse, la commune de Rauville la Place décidait de ne pas participer à cet investissement, elle devra collecter et traiter ses effluents, libérant ainsi la capacité de traitement mobilisée par sa population raccordée sur la station de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte. »

Le réseau d'assainissement de la commune de Rauville la Place étant du type séparatif, seules les eaux usées domestiques sont admises dans le réseau d'assainissement eaux usées de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Concernant le reste du territoire, le conseil municipal a opté pour un assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

L'étude du zonage d'assainissement de la commune a été élaborée par le bureau d'études SOGETI. Le rapport révèle que la majorité des sols présents sur Rauville-la-Place présentent une aptitude médiocre à mauvaise pour l'épuration naturelle des eaux usées

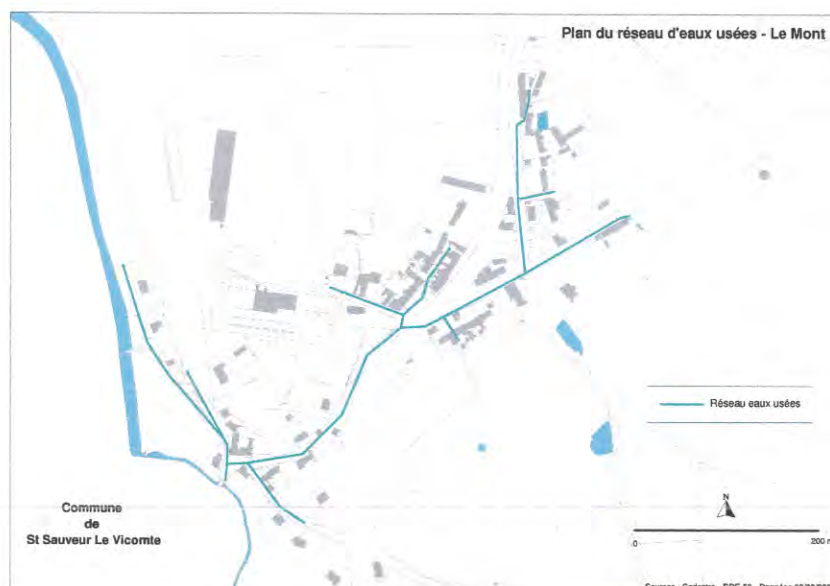
3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Les sols présents montrent une tendance générale vers des sols hydromorphes.

- Seules les habitations situées au Sud des hameaux de « St Clair » et du « Mont » bénéficient d'une aptitude des sols classée en unité A/C.
- Le reste des territoires urbanisés présente des sols classés en C.
- Enfin le secteur du « Mont » ayant des terrains inaptes à l'assainissement individuel, est relié au réseau d'assainissement collectif par la station d'épuration de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte.

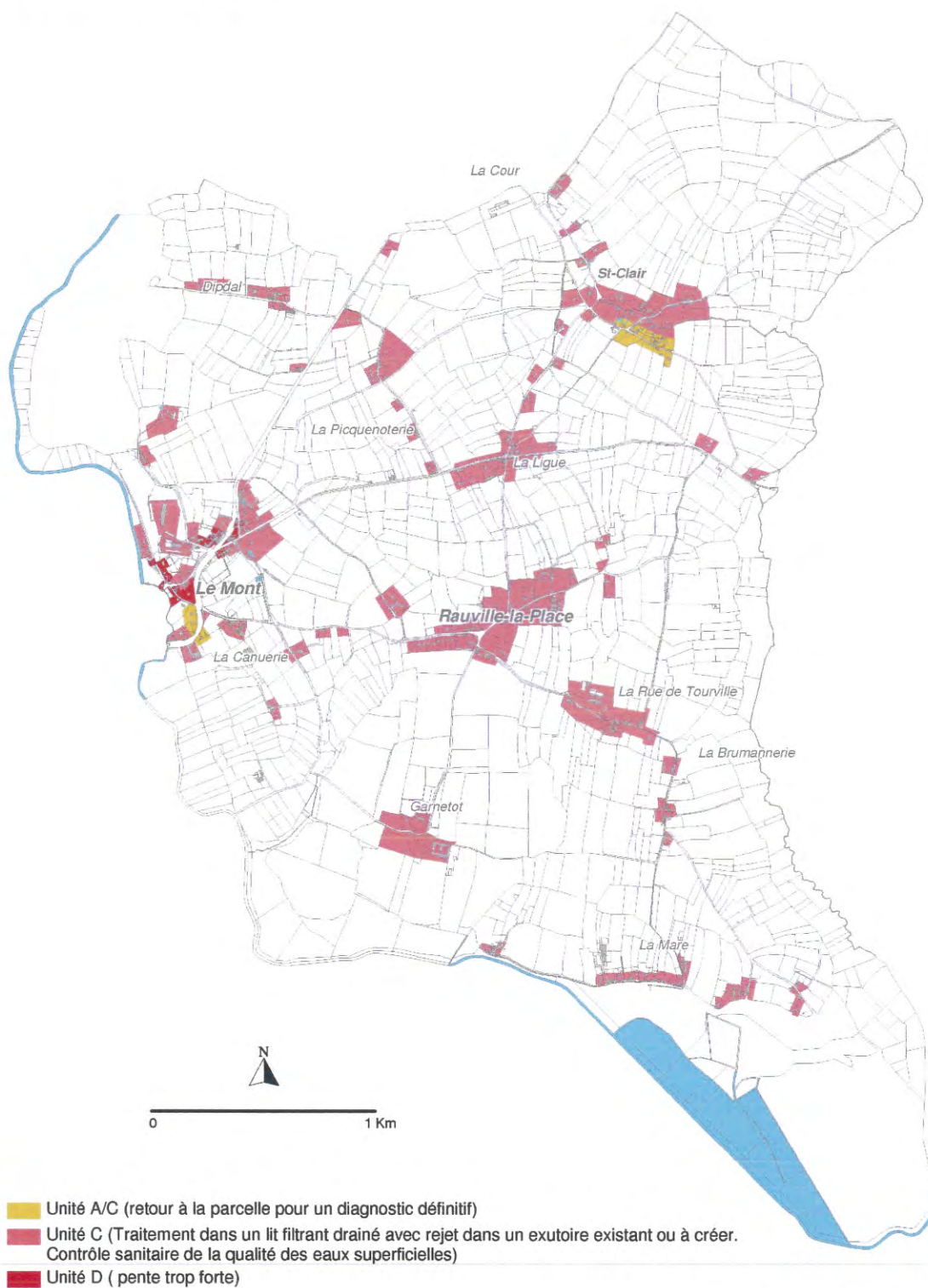
Technique d'assainissement (indicatif)	Orientation réglementaire en matière d'intervention				
	Intervention particulière	Travaux	Topographie	Sanitaire	Orientation
A – Epannage souterrain	- limite géographique - caractère homogène des unités	- Roche - Tuyau d'épandage à 40 cm de profondeur	Tranchée adaptée à la pente		Etude de conception préconisée
A/C – A caractère mixte	- épaisseur de la formation meuble - hydromorphie de surface - perméabilité et état du substrat	Roche et eau	Tranchée adaptée à la pente	Contraintes des rejets de surface	Etude de conception précise Reconnaissance en fosse
C – Lit filtrant drainé	- limite géographique - caractère homogène des unités - épaisseur de la strate argileuse	Roche et eau	Tendance : - lit vertical : sur pente - lit horizontal : sur plateau	Contraintes des rejets de surface	Etude de conception précise en raison du caractère exceptionnel des rejets en surface
D - Impossible		Roche	Pente > 15%	Résurgences	

Source : SOGETI



3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Aptitude des sols



Sources : Cadastre - SOGETI

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

La localisation de nouvelles zones à urbaniser devra prendre en considération :

- les secteurs où les sols sont les plus aptes à recevoir un assainissement autonome,
- la nécessité d'assurer une continuité urbaine à partir des hameaux les plus importants.

2.2 Eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Selon le Schéma d'assainissement réalisé par la SOGETI en 2001, il existe un réseau busé au hameau du Mont uniquement. Sa configuration et sa capacité sont mal connues. Dans les autres pôles d'habitat, il existe des fossés continus permettant d'évacuer les eaux de ruissellement.

Deux petits secteurs posent problèmes :

- Le Hamel St Clair qui subit des inondations en période de crues,
- Le Hamel Fontaine qui est ennoyé du fait d'une capacité hydraulique insuffisante des fosses.

2.3 Eau potable



La commune de Rauville-La-Place est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Saint-Sauveur-Le-Vicomte à partir du forage de la Gathe. Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

La commune dispose d'un château d'eau près du « Mont » le long de la RD15.

La commune ne dispose pas de captage, mais elle est cependant concernée par le périmètre de protection éloignée des sources situées à Saint-Sauveur-le-Vicomte. Ce périmètre se trouve en dehors des zones urbanisées.

Les zones destinées à l'urbanisation devront être desservies par un réseau de distribution publique.

3 – Activités humaines et aménagement du territoire

2.4 Electricité

L'ouverture de nouvelles constructions devra éviter la proximité du tracé des lignes hautes tensions.

Cependant, aucun ouvrage électrique haute tension (de 90 000 à 400 000 volts) n'existe ou n'est actuellement prévu sur la commune.

2.5 Ordures ménagères

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de la Manche a été approuvé le 23 mars 2009.

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes de la Vallées de L'Ouve.

Les habitants de Rauville-la-Place peuvent utiliser la déchetterie intercommunale pour l'élimination et la valorisation des déchets encombrants.

La collecte sélective des déchets recyclables secs est effectuée au porte à porte par la communauté de communes.

Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de Rauville-la-Place.

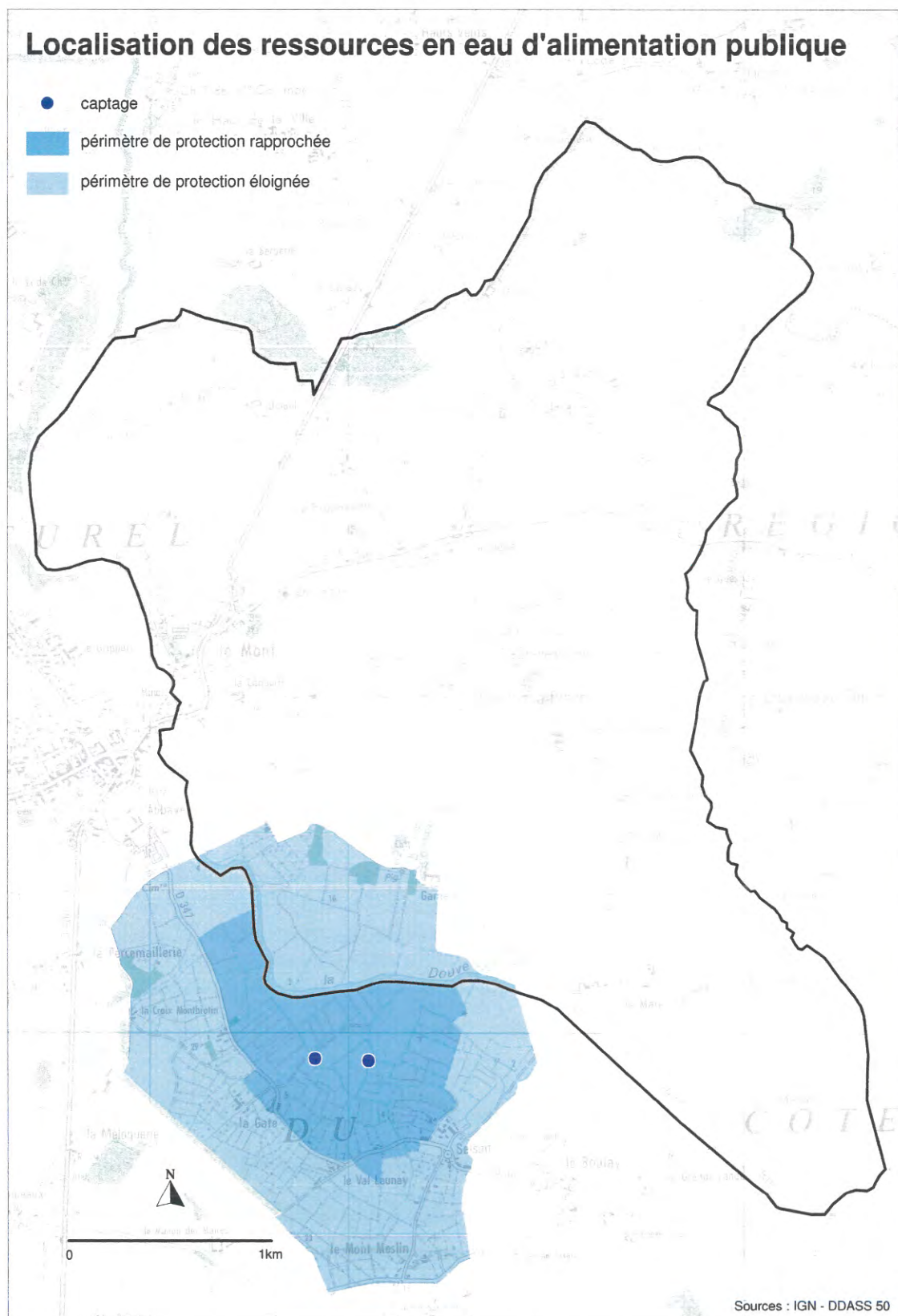
3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Réseau d'eau potable



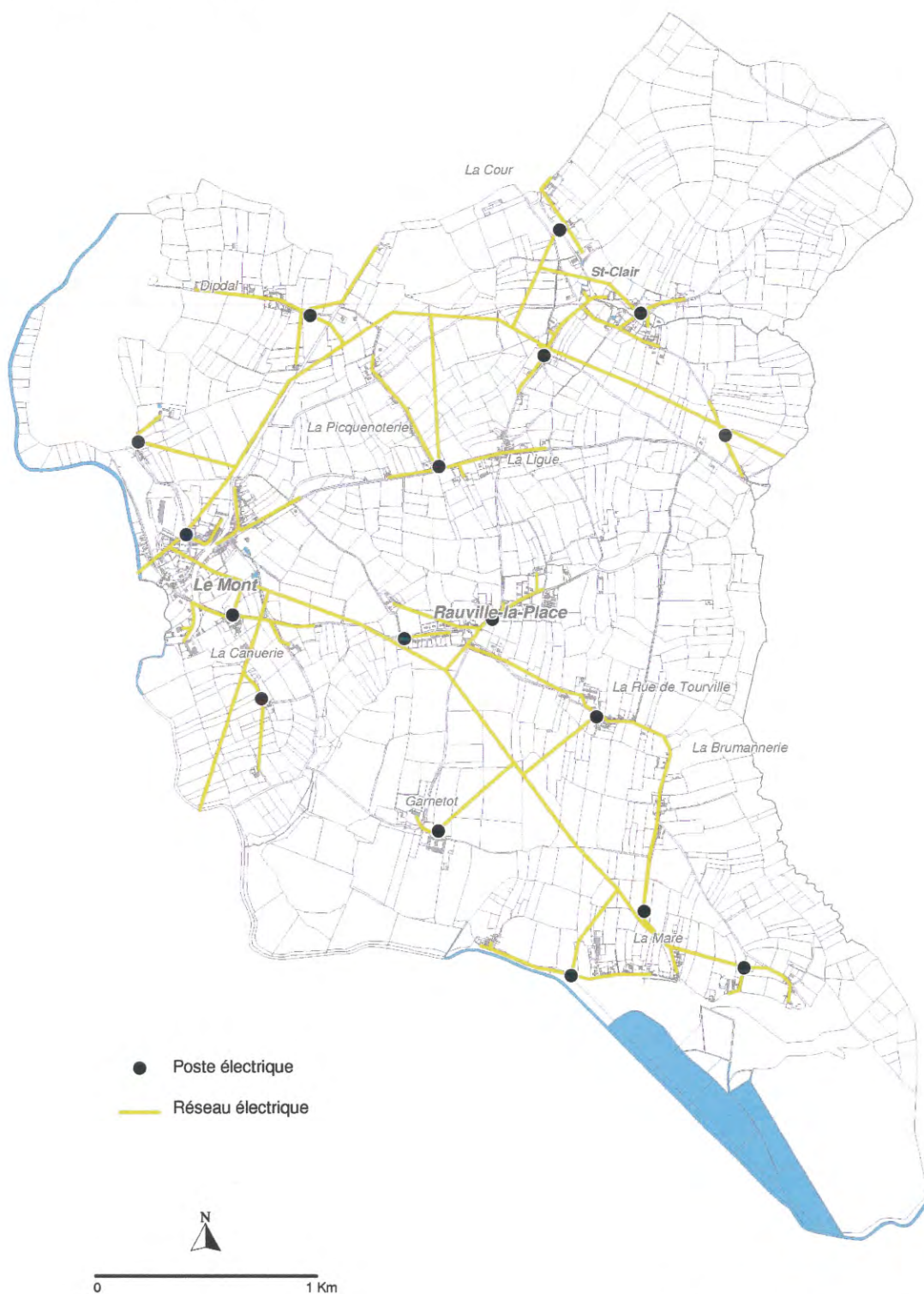
Sources : Cadastre - SIAEP de St Sauveur le Vicomte - SAUR (données octobre 2005)

3 – Activités humaines et aménagement du territoire



3 – Activités humaines et aménagement du territoire

Réseau électrique



Sources : Cadastre - EDF (données juillet 2007)

-4- ENJEUX ET DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

4 – Enjeux et développement de la commune

1. Synthèse des enjeux

● Enjeu n°1 : Renforcer le tissu urbain et accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

- ▶ Préservation de l'identité de la commune par un développement harmonieux et adapté à l'échelle communale
- ▶ Favoriser l'épaississement du tissu existant par un développement groupé
- ▶ Privilégier le développement du bourg et du hameau « Le Mont »
- ▶ Tenir compte de la capacité de la voirie à accueillir des flux supplémentaires.
- ▶ Veiller à la capacité des réseaux existants ainsi que les possibilités d'extension

● Enjeu n°2 : Préservation de l'activité agricole

- ▶ Eviter l'enclavement des exploitations agricoles par des constructions en bordure de parcelle ou de route.
- ▶ Maintenir une marge d'isolement avec les habitations
- ▶ Eviter de générer, sur les petites routes, un trafic automobile important pour faciliter la circulation des engins liés à l'exploitation agricole.

● Enjeu n°3 : Harmoniser le développement des constructions avec les zones naturelles et la gestion des zones sensibles

- ▶ Favoriser l'urbanisation autour des constructions existantes et empêcher toute détérioration des paysages naturels.
- ▶ Protéger le caractère bocager de la commune
- ▶ Intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage
- ▶ Mettre en valeur le patrimoine bâti de qualité
- ▶ Exclure à l'urbanisation toutes parcelles concernées par des risques de cavités souterraines, d'inondation ou de ruissellements.

2 – Hypothèses de développement

Afin d'évaluer le besoin en production de logement sur 10 ans, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées.

4 – Enjeux et développement de la commune

Trois hypothèses de développement

La première hypothèse dite basse a été réalisée afin de permettre un maintien de la population sur les dix prochaines années.

Une deuxième hypothèse, médiane se base sur une poursuite du rythme des constructions neuves de ces dix dernières années.

Une troisième hypothèse dite haute, se base sur le nombre de constructions neuves en 1997, 2000 et 2005 en tenant compte de la situation géographique de la commune et notamment de l'influence de pôles urbains tels que St Sauveur le Vicomte, Carentan, Valognes et Cherbourg.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il est de 2,3 personnes lors du recensement de 2007.

Les hypothèses sont basées sur de l'assainissement collectif pour le hameau du « Mont », soit des parcelles d'une moyenne de 800 m², et sur de l'assainissement individuel pour le reste de la commune, soit des parcelles de 1000 m² à 1200 m², en tenant compte des aménagements de voirie de desserte des nouvelles constructions et tout autre aménagement nécessaire.

● Hypothèse basse

Augmentation de la population : 20
Logements neufs : 10
Soit environ 1 logement par an
Total en 2020 : environ 420 habitants
(population en 1975 et 1990)

La population de Rauville-la-Place décroît depuis 1999. De plus, on constate un vieillissement de la population ainsi qu'un desserrement des ménages.

Cette première hypothèse a pour objectif de permettre de renverser la tendance et ainsi stabiliser la population de la commune.

Il est donc nécessaire d'accueillir une vingtaine d'habitants supplémentaires, soit la construction d'une dizaine de logements.

● Hypothèse médiane

Augmentation de la population : 45
Logements neufs : 20
soit environ 2 logements par an
Total en 2020 : environ 440 habitants
(chiffre légèrement supérieur à la population constatée en 1999)

Si le rythme de construction constaté ces dix dernières années se poursuit, le nombre de logements neufs supplémentaires en 2020 serait d'environ 20 logements, ce qui correspond à environ deux logements par an.

La population de Rauville-la-Place atteindrait environ 440 habitants.

4 – Enjeux et développement de la commune

● Hypothèse haute

Augmentation de la population : 70
Logements neufs : 30
soit environ 3 logements par an
Total en 2020 : environ 470 habitants

L'hypothèse la plus élevée table sur une pression foncière potentielle étant donnée la position géographique et le cadre de vie de la commune.

Il pourrait être projeté une augmentation du nombre de logements d'environ trois logements par an, chiffre constaté en 1999, 2000 et 2005. La population en 2020 serait d'environ 470 habitants, soit environ 70 habitants supplémentaires en 10 ans.

La pré définition des espaces pouvant être ouverts à l'urbanisation s'appuie de façon croisée sur les éléments contenus dans le diagnostic et sur les objectifs fondamentaux des nouvelles lois : « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat » à savoir :

- équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces fragiles,
- utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Par ailleurs, l'ouverture de nouvelles zones aux constructions devra répondre aux mêmes objectifs ayant participé jusqu'à aujourd'hui à une certaine maîtrise de développement de la commune.

3 – Zones urbanisables retenues dans la commune

En s'engageant dans l'élaboration d'une carte communale, la commune de Rauville-la-Place avait plusieurs objectifs :

- se doter d'un document d'urbanisme pour gérer et organiser au mieux l'urbanisation sur son territoire communal
- Définir de nouvelles zones constructibles en cohérence avec les différentes contraintes sur le territoire
- Assurer la protection des espaces sensibles et de l'activité agricole

Compte tenu des observations de ce présent document et du porter à connaissance pour l'élaboration de la carte communale, différentes hypothèses de croissance ont été présentées à la municipalité qui s'est prononcée en faveur d'une **hypothèse haute de développement de la commune d'une trentaine de logements pour les dix prochaines années, soit une surface à prévoir de l'ordre de 3 à 4 ha.**

Au regard des grands principes énoncés par les lois notamment ceux d'équilibre et de gestion économe de l'espace, des contraintes du territoire communal, des perspectives d'évolution et des souhaits de la municipalité, des objectifs du SCOT, **deux secteurs constructibles ont été déterminés, les deux entités les plus importantes de la commune: Le Bourg et "Le Mont".**

4 –Enjeux et développement de la commune

Cohérence avec le SCOT du Pays du Cotentin et du Parc Naturel Régional des Marais du Bessin et du Cotentin :

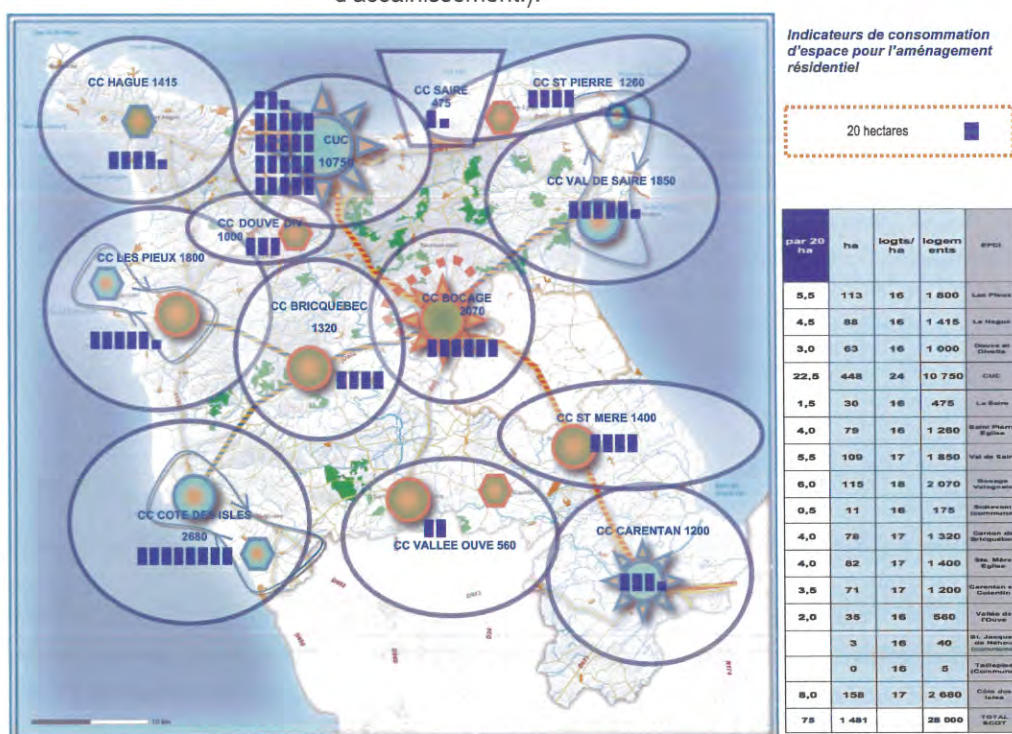
La commune de Rauville-la-Place, dont le développement se fait de manière mesuré, est classée par le SCOT comme commune hors pôle. Cependant elle se situe en périphérie de Saint-Sauveur-le Vicomte, commune classée par le SCOT comme pôle d'équilibre constitué qu'il convient de renforcer, et bénéficie donc d'une attractivité géographique.

Concernant le tracé de la zone constructible, la carte communale s'est efforcée de répondre d'une manière optimisée à la gestion économe de l'espace, notamment par la densification du tissu urbain existant :

- Au bourg, afin de confirmer le statut de pôle de la commune, par une densification de l'urbanisation à l'arrière de la mairie,
- Au Mont, secteur le plus développé de la commune, bénéficiant de l'assainissement collectif et de la proximité direct de Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Certains terrains, notamment dans le bourg, ont été rendus urbanisables afin d'aboutir à une morphologie urbaine la plus cohérente possible, mais ne ils ne seront potentiellement construits qu'à long terme.

Il conviendra aussi de repenser l'urbanisation, et de tendre vers de nouvelles morphologies, de nouveaux types d'habitats et de diversifier l'offre de logements. Selon les objectifs du SCOT, les projets de développement devront faire prévaloir des modes d'aménagement et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centres bourgs (une quinzaine de logements en moyenne par ha, à moduler en fonction du type d'assainissement.).



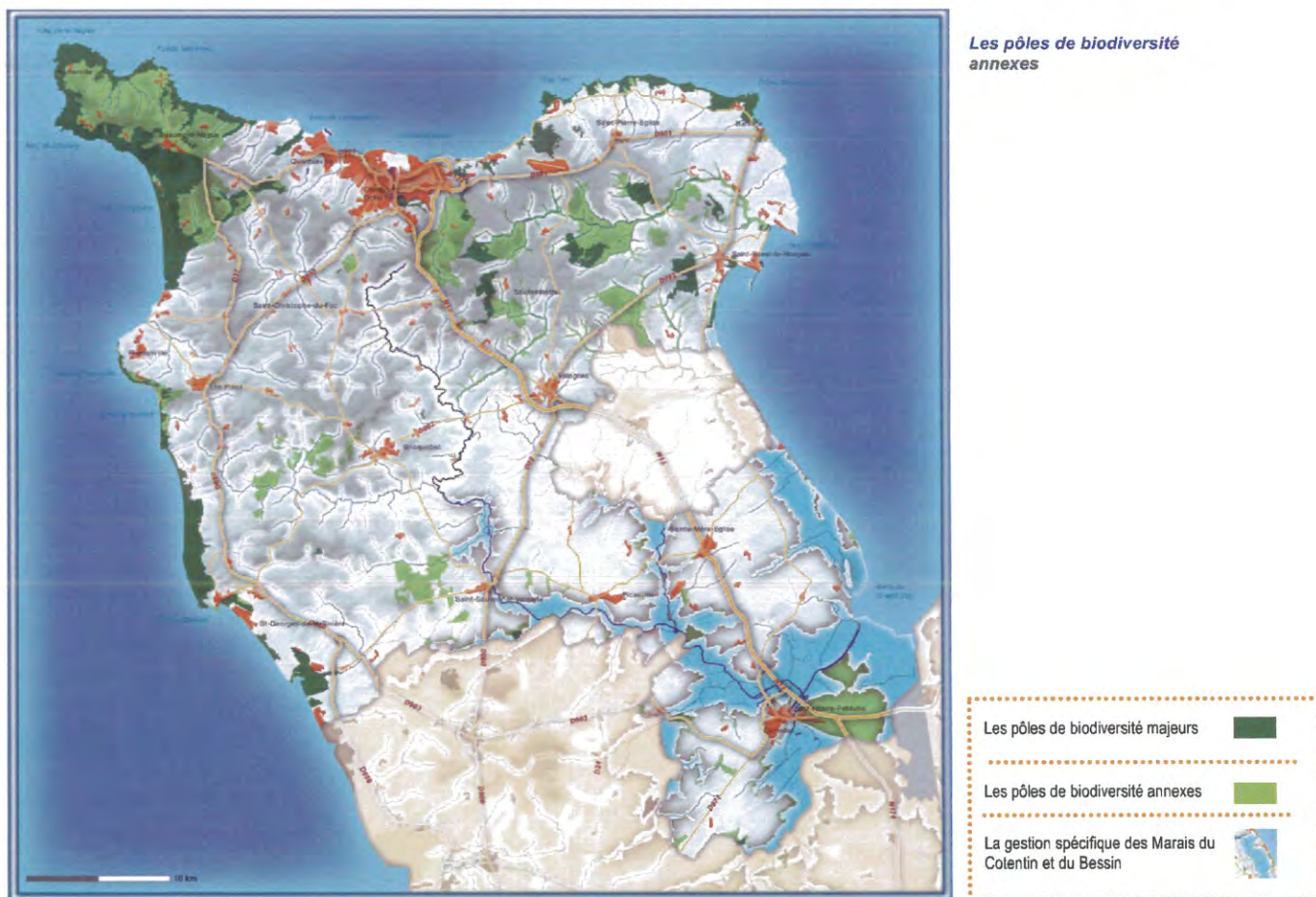
Source internet PROSCOT

4 –Enjeux et développement de la commune

A noter que la densité bâtie finale d'une zone n'est pas la somme des densités permises sur chaque parcelle : l'emprise des voies, la forme du réseau viaire, la trame verte, le bâti existant, la forme des îlots conditionnent l'espace restant qui sera disponible pour les nouvelles constructions.

Le SCOT rappelle aussi que la réalisation des logements locatifs sociaux doit être encouragée dans l'ensemble des communes, en fonction de leurs spécificités et de leurs ressources urbaines. Les logements locatifs sociaux seront également réalisés en recherchant une grande diversité de formes urbaines.

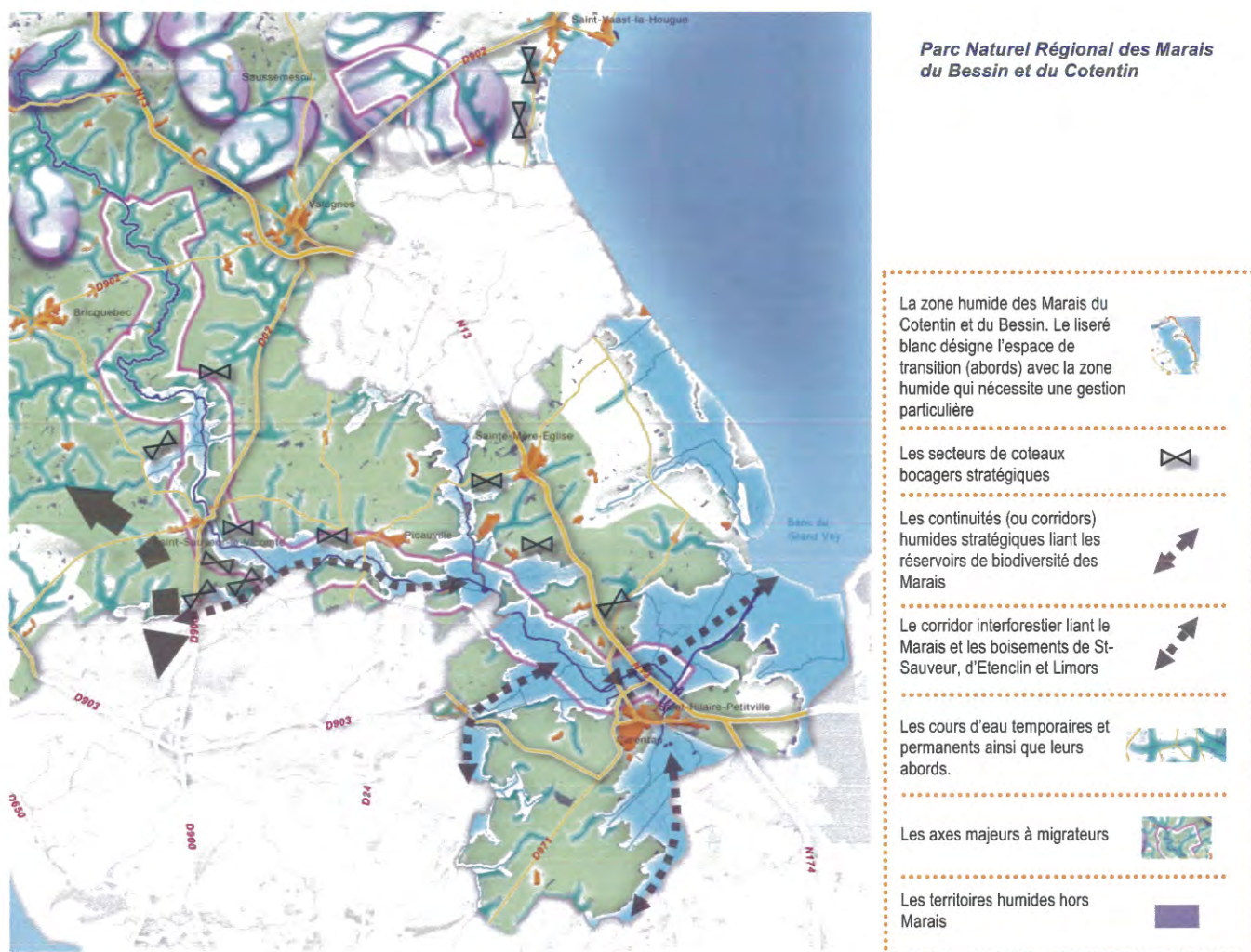
Concernant le respect de la biodiversité, en accords avec les objectifs du SCOT, la carte communale est tenue de prendre en compte le patrimoine naturel de la commune, ainsi que les différents risques recensés par la DREAL, et d'en exclure ainsi toute urbanisation.



Source internet PROSCOT

L'urbanisation proposée se tient à l'écart des sites naturels les plus sensibles, et notamment du site des marais qui doit conserver son caractère naturel dans le respect de ses qualités et fonctionnalités écologiques.

4 – Enjeux et développement de la commune



Les parcelles rendues constructibles dans la carte communale sont implantées avec un recul significatif par rapport aux berges des cours d'eau.

De même, les zones humides recensées sur la commune sont préservées de l'urbanisation, à l'exception d'une parcelle située au Mont. Le SCOT rappelle que la dégradation de zones humides fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par la SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Les zones constructibles s'implantent à distance des périmètres de protection des captages en eau potable.

Enfin, il est recommandé dans le présent document que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation doit s'accompagner de plantation de haies, afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions et de préserver le maillage bocager typique du secteur.

4 – Enjeux et développement de la commune

- Le Bourg

Le Bourg se situe au centre de la commune et regroupe une trentaine d'habitations.



Nature du projet

Dans ce secteur, sept parcelles ont été retenues comme urbanisables, en totalité ou partiellement.

Elles représentent une superficie totale d'environ 2,1 ha.

Les parcelles :



1- Parcelle n°18



2- Parcelle n°88

4 – Enjeux et développement de la commune



3- Parcelle n°48



4- Parcelle n°50



5- Parcelle n°121

Les accès :



RD326 : Accès aux parcelles n°18 et n°88

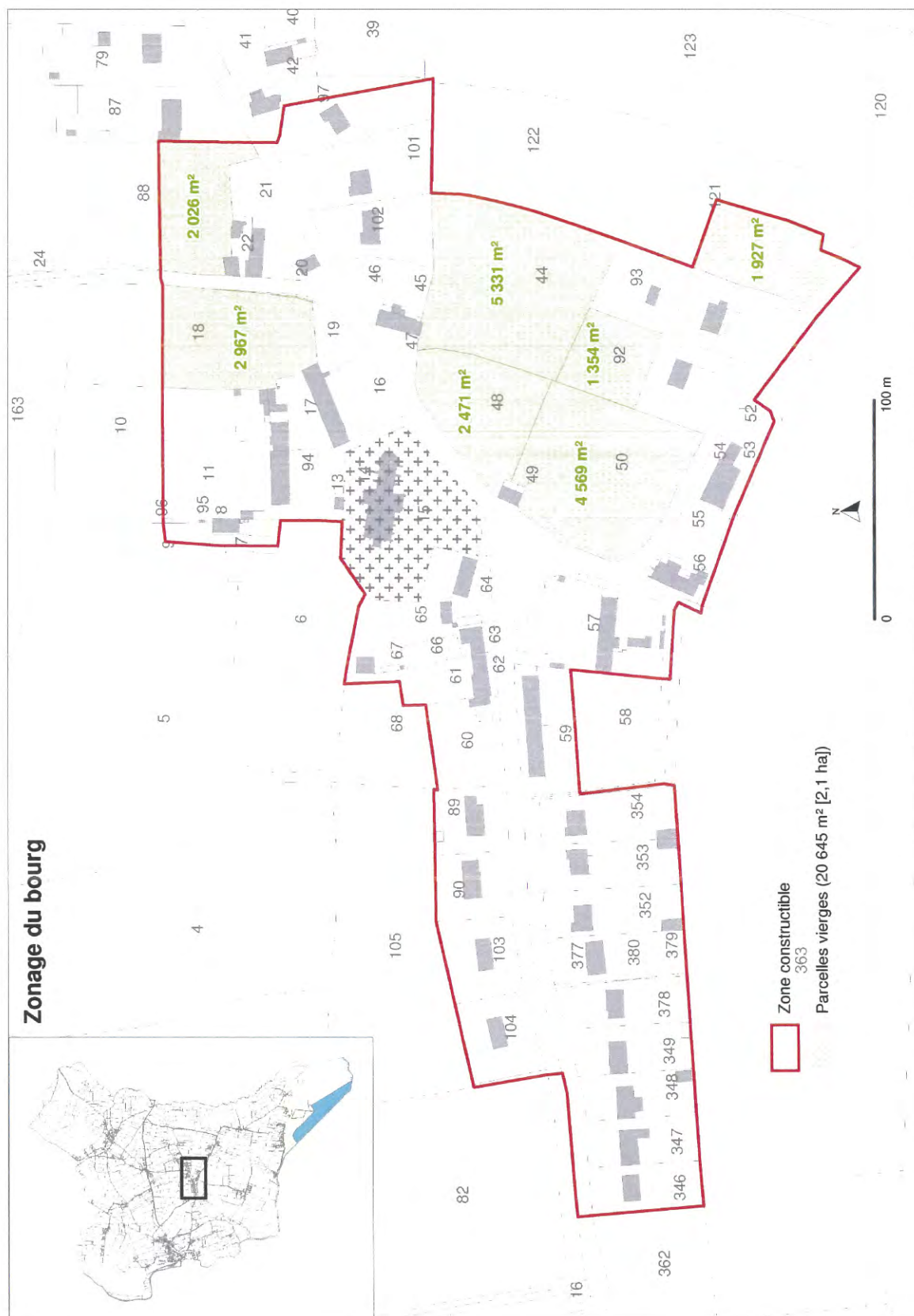


RD326 : Accès à la parcelle n°121

4 – Enjeux et développement de la commune



4 - Enjeux et développement de la commune



4 –Enjeux et développement de la commune

- Le "Mont"

Le "Mont" se situe à l'Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD2, à proximité directe de la commune de St Sauveur le vicomte. Il bénéficie en conséquence de l'assainissement collectif. Ce secteur est plus développé que le bourg en termes d'habitat puisqu'il regroupe une soixantaine de logements, et accueille de plus un restaurant.



Nature du projet

Dans ce secteur, sept parcelles ont été retenues comme urbanisables, en totalité ou partiellement.

Elles représentent une superficie totale d'environ 1,3 ha.

Les parcelles :



1- Terrains à l'arrière du bâti existant (parcelles n°327, puis n°100, n°101 et n°321)



2- Entrée du lotissement

4 – Enjeux et développement de la commune



3- Parcelle n°351



4- Parcelles n°344 et n°345

Les accès :



Rue Drouet (RD326e1)

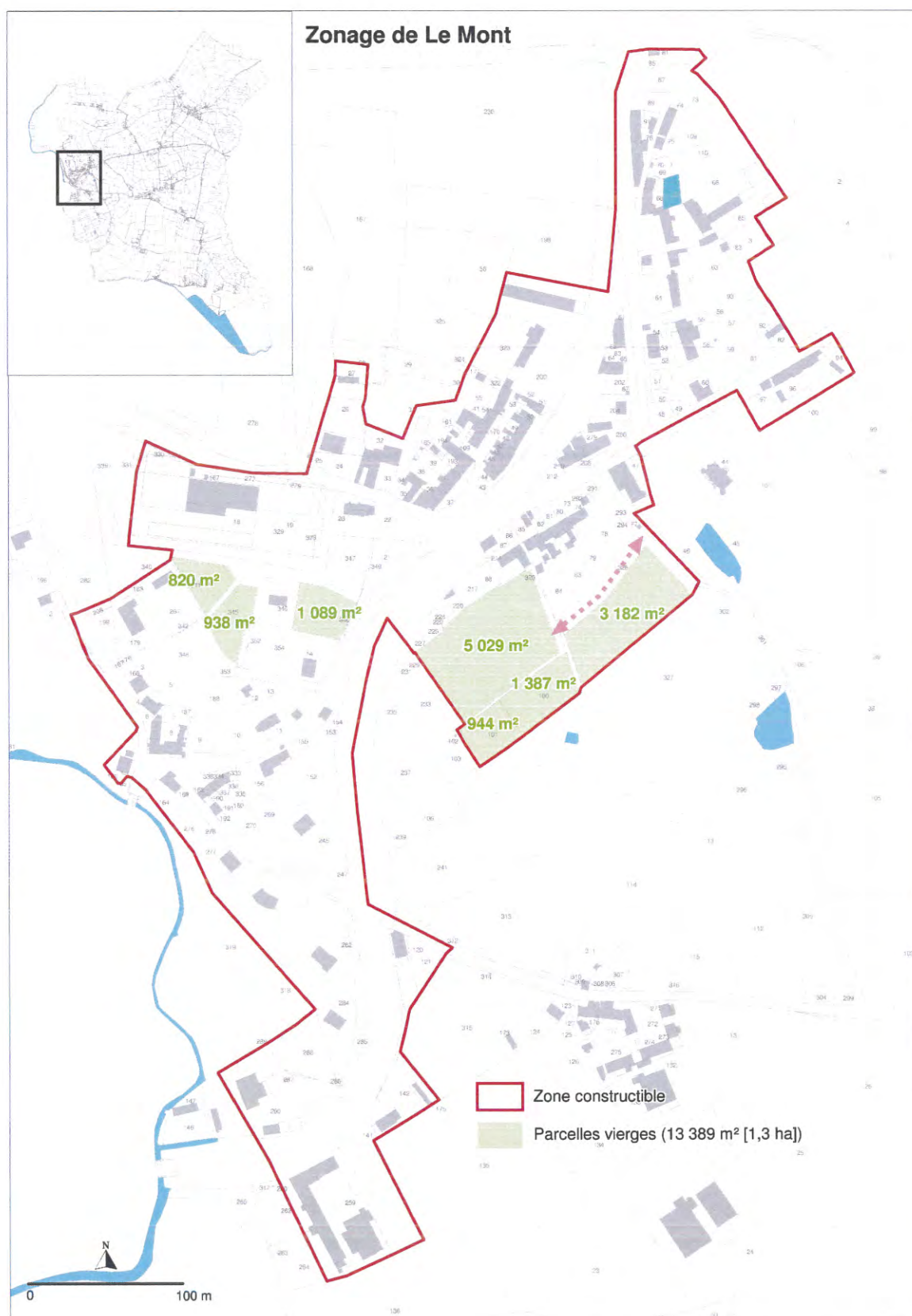


Accès aux parcelles n°327, n°100, n°101 et n°321

4 – Enjeux et développement de la commune



4 – Enjeux et développement de la commune



4 – Enjeux et développement de la commune

Justification du projet

Le territoire de Rauville-la-Place est constitué d'un habitat dispersé. L'objectif ici au travers de la carte communale est de concentrer l'urbanisation sur les secteurs les plus importants de la commune, à savoir le bourg et le hameau "Le Mont".

Sur le bourg, le développement repose sur la volonté d'étoffer ce secteur et de conforter le statut de pôle de la commune.

Les nouvelles constructions permettront de répondre au principe de gestion économe de l'espace en limitant notamment l'extension des réseaux. En effet, le bourg s'est développé d'une manière linéaire le long de la voirie. La volonté au travers du présent document est la définition d'une zone constructible permettant de densifier l'urbanisation et d'éviter de poursuivre l'étalement linéaire, notamment par une réflexion sur un développement derrière la Mairie.

La parcelle n°58 a volontairement été écartée de la zone constructible en raison d'une inaptitude des sols à l'assainissement individuel.

Une partie de la parcelle n°121 a été intégrée à la zone constructible, celle-ci représente une surface inférieure à 2 000 m² et s'intégrait déjà au zonage du RNU.

Le bourg étant en assainissement individuel, les hypothèses de développement se basent sur des parcelles de 1 000 à 1 200 m² en moyenne.



4 – Enjeux et développement de la commune

L'autre choix de la commune repose sur l'urbanisation du "Mont". En effet, ce secteur est le plus important de la commune au regard du nombre d'habitations et par la présence de commerces. Il bénéficie de la proximité de Saint-Sauveur-le-Vicomte, est traversé par la RD2, et est doté d'un assainissement collectif. La topographie de ce lieu étant élevée, l'urbanisation repose essentiellement sur une densification du tissu urbain par un développement à l'arrière des constructions le long de la voie. L'accès aux futurs terrains est prévu par la rue "Drouet" (RD326e1), évitant ainsi des accès sur la RD2. Les hypothèses de développement se basent sur une taille parcellaire moyenne de 600 m².



4 – Enjeux et développement de la commune

A noter qu'une ancienne scierie (d'une surface d'environ 8 000 m²) est incluse dans la zone constructible afin de permettre la requalification du site tendant à devenir une friche industrielle. En effet, les bâtiments vétustes offrent un impact visuel négatif à l'entrée du hameau du Mont (de plus visible de la RD2), à proximité de parcelles nouvellement construites ou constructibles. Ce terrain dispose de tous les réseaux eau, électricité et assainissement collectif. De plus, la desserte routière présente tout autour du terrain ne nécessite que peu d'aménagement.

Cependant il est impératif avant de requalifier ce terrain de procéder à une étude du site tendant à vérifier son aptitude à recevoir des constructions (étude des pollutions pouvant exister sur le terrain (cuves enterrées, puits, stock de produits lié à son ancienne exploitation industrielle)).

Le choix des zones constructibles a été réalisé de façon à répondre au mieux aux objectifs de la commune dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels. Le but est de définir les zones prioritairement constructibles avec pour volonté d'encadrer le développement de la construction, de préserver le cadre naturel remarquable des vallées et de soutenir l'activité agricole. dans le respect des objectifs du SCOT et du PNR.

Impact environnemental

L'urbanisation de ces secteurs doit s'accompagner du respect du caractère bocager de la région avec le maintien voir le développement « d'écrans végétaux », afin de favoriser au mieux l'intégration des futures constructions.

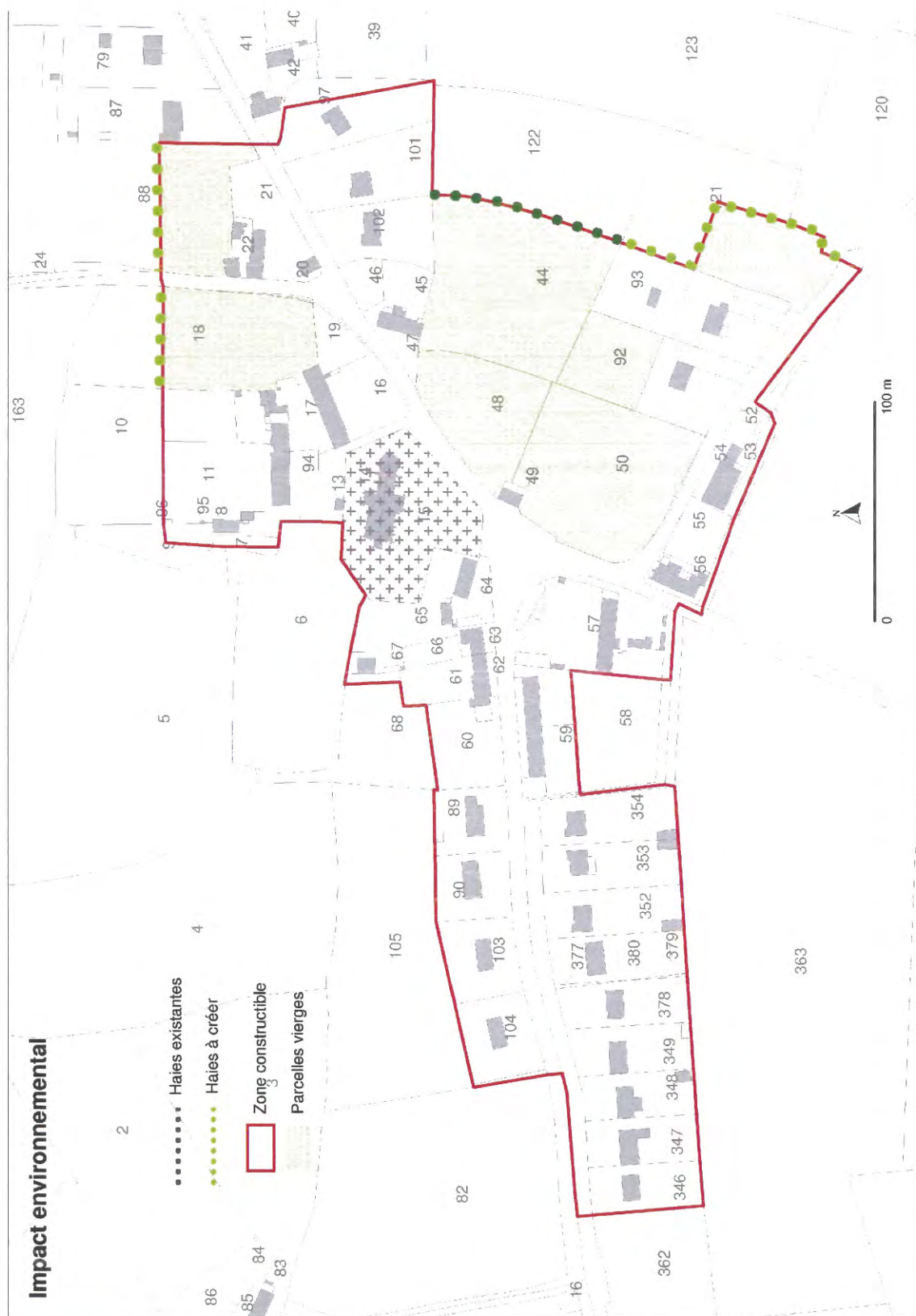
La protection des espaces boisés et bocagers contribue à la conservation du paysage. Dans ce sens, au sein de ces zones naturelles aucune construction n'est envisagée.

Tout les terrains susceptibles d'être ouvert à l'urbanisation se situe hors des zones de protection paysagères (ZNIEFF, SIC, ZPS,...). Une zone RAMSAR impacte légèrement la zone constructible, mais ne concerne pas les parcelles potentiellement urbanisables qui s'intègrent dans le tissu bâti existant.

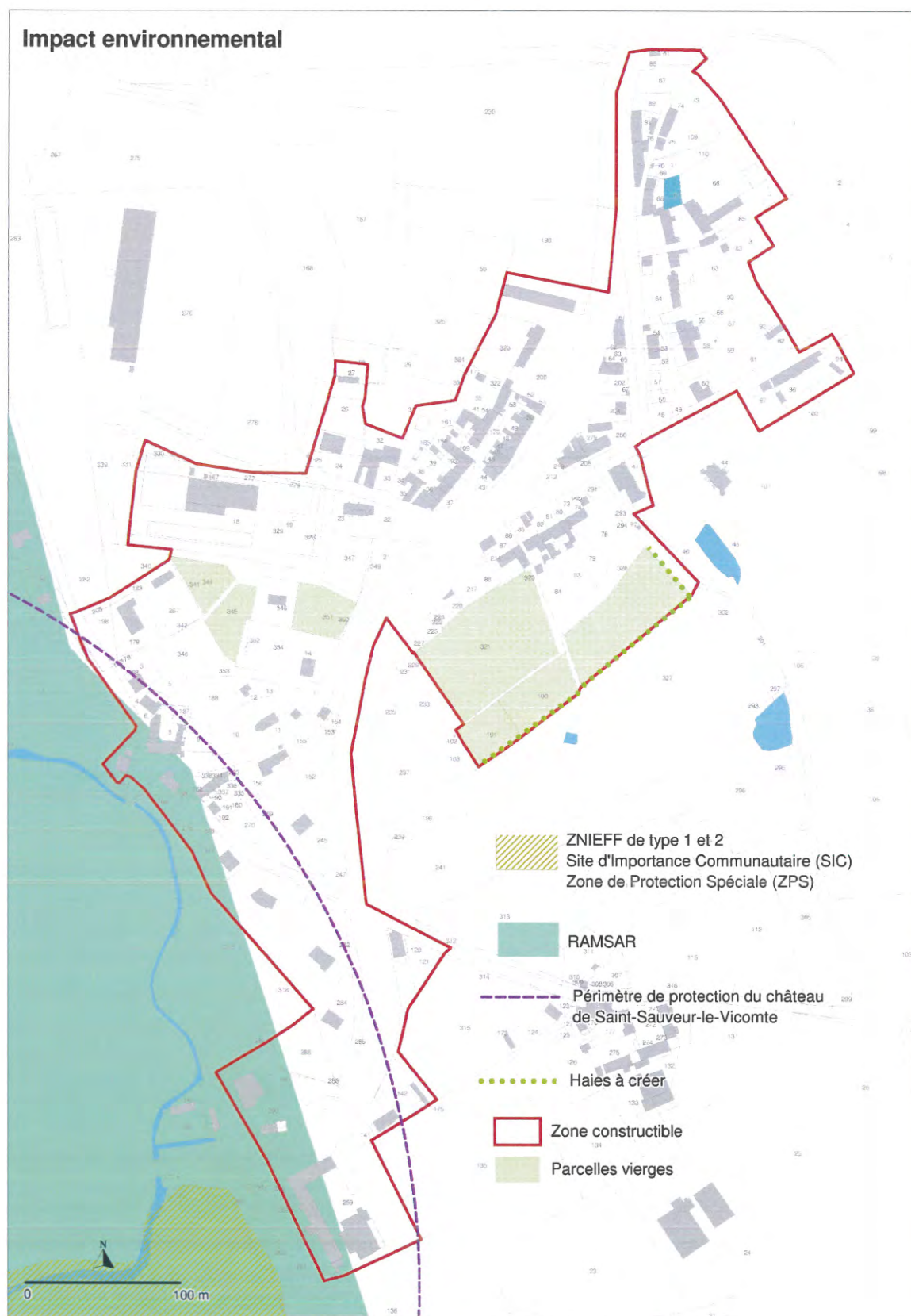
Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres liée à la RD2 s'applique sur le secteur du Mont, mais les terrains projetés à l'urbanisation s'intègre dans le tissu existant et ne sont donc pas considérés comme étant hors zone urbanisée.

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec les SDAGE, la carte communale s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. Sur Rauville-la-Place, les cours d'eau sont préservés de toute nouvelle urbanisation et le principe de précaution est appliqué par le gel des constructions des zones inondables.

4 - Enjeux et développement de la commune



4 – Enjeux et développement de la commune



4 – Enjeux et développement de la commune

Domaine agricole

Le fait de concentrer les nouvelles constructions dans les zones les plus urbanisées permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels.

La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement.

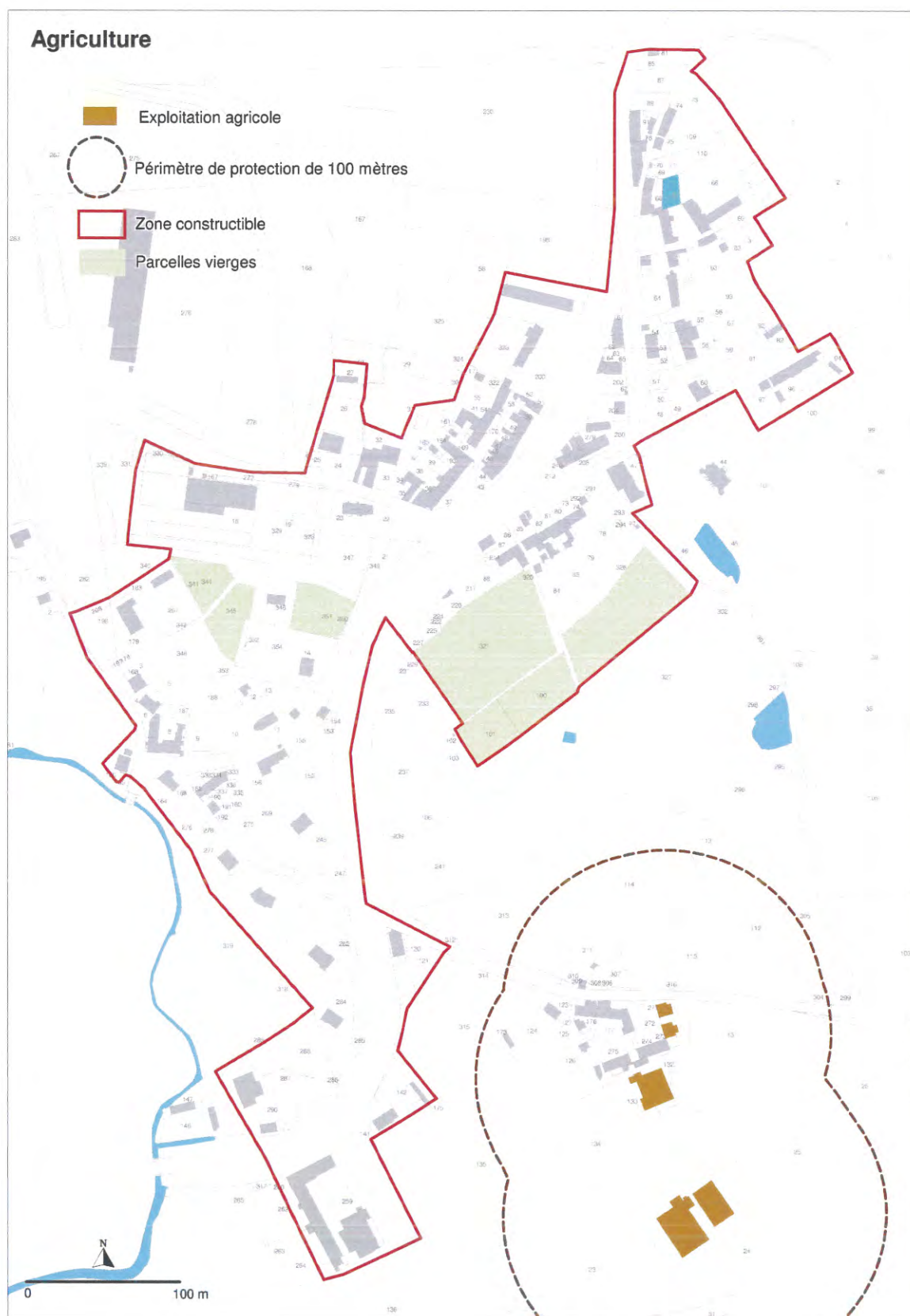
Une exploitation agricole se situe à proximité du bourg; Ainsi, les constructions à l'Ouest du bourg ont volontairement été retirées de la zone constructible, celles-ci se situant dans le périmètre de réciprocité de 100 mètres.

L'urbanisation projetée répond à une logique de densification de l'espace bâti existant, préservant en un sens l'espace agricole en évitant ainsi le mitage urbain qui consomme beaucoup d'espaces à l'origine agricoles et qui engendre des contraintes importantes pour les exploitants en matière d'épandage d'effluents d'élevage et de traitements sur les cultures.

L'urbanisation de Rauville-la-Place se fait de manière cohérente et maîtrisée, dans le respect de l'espace agricole. Elle ne remet pas en cause le dynamisme agricole qui reste encore très présent sur la commune.



4 – Enjeux et développement de la commune



4 – Enjeux et développement de la commune

Problématiques techniques et réseaux

A l'exception du "Mont", la commune est en assainissement autonome sur l'ensemble du territoire.

La faible aptitude des sols à l'assainissement individuel sur le territoire a impliqué lors de l'étude du zonage l'intervention sur le terrain des services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) afin de réaliser des sondages sur les parcelles susceptibles d'être intégrées dans la zone constructible. Ces sondages ont été réalisés le 27 mai et le 15 décembre 2010 dans le Bourg et le hameau Saint-Clair.

Le Bourg :

Parcelles n°58, n°362 et n°82 : « Les terrains sont très argileux et donc inaptes à la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif faisant appel au sol en place pour l'épuration et la dispersion des eaux usées. L'existence de nombreux rejets d'eaux usées observables dans le fossé d'évacuation des eaux pluviales longeant la route départementale confirme l'inaptitude des sols. Une réflexion sur l'assainissement des habitations de ce secteur devra être initiée. ». Ces trois parcelles ont été retirées de la zone constructible.

Parcelles n°121 et n°88 : « Les sols présentent une aptitude moyenne à faible à l'assainissement non collectif qui permet, sous réserve de quelques aménagements de filière, la mise en place de dispositifs individuels composés d'une fosse toutes eaux suivie de tranchées d'infiltration. Les aménagements consisteront, en fonction des situations, à une surélévation des tranchées d'infiltration, à la réalisation de tranchées larges avec, dans tous les cas, un surdimensionnement du linéaire de tranchées. ».

Parcelles n°50 ; n°48 et n°18 : « C'est dans ce secteur du bourg que les sols présentent la meilleure aptitude à épurer et à disperser les eaux usées. Cette aptitude reste toutefois moyenne à faible compte tenu de l'existence d'un horizon argileux et très hydromorphe dès 70 cm de profondeur.

Pour optimiser le traitement et la dispersion des eaux usées par le sol en place, il conviendra d'apporter les aménagements suivants à la filière de traitement:

- les tranchées d'infiltration devront être très superficielles. A cette fin, la réalisation des constructions sur vide sanitaire devra être vivement recommandée de façon à éviter le recours à l'installation de poste de relèvement pour satisfaire à cet objectif;
- La réalisation de tranchées larges (70 cm) avec un surdimensionnement du linéaire de tranchées, de façon à favoriser la dispersion.

Hameau Saint Clair :

Parcelles n°17, n°111 et n°217 : Pour la parcelle n°17, « les sols s'avère inapte à la mise en place d'un dispositif classique d'assainissement non collectif. Pour les autres sondages, les sols présentent une aptitude moyenne à faible à l'assainissement non collectif qui permet, sous réserve de quelques

4 –Enjeux et développement de la commune

aménagements de filière, la mise en place de dispositifs individuels composés d'une fosse toutes eaux suivie de tranchées d'infiltration. ».

Pour les parcelles n°82, n°84 et n°218 : « Les sols présentent une aptitude médiocre à l'épuration et à la dispersion des eaux caractérisée par l'existence d'un horizon très argileux et hydromorphe dès 50 cm de profondeur. »

Le développement de l'urbanisation au hameau Saint Clair, envisagé initialement par la commune, n'est pas souhaitable au regard de la problématique de l'assainissement des eaux usées, mais aussi au regard de la forme urbaine (urbanisation linéaire) et par la qualité du bâti ancien existant.

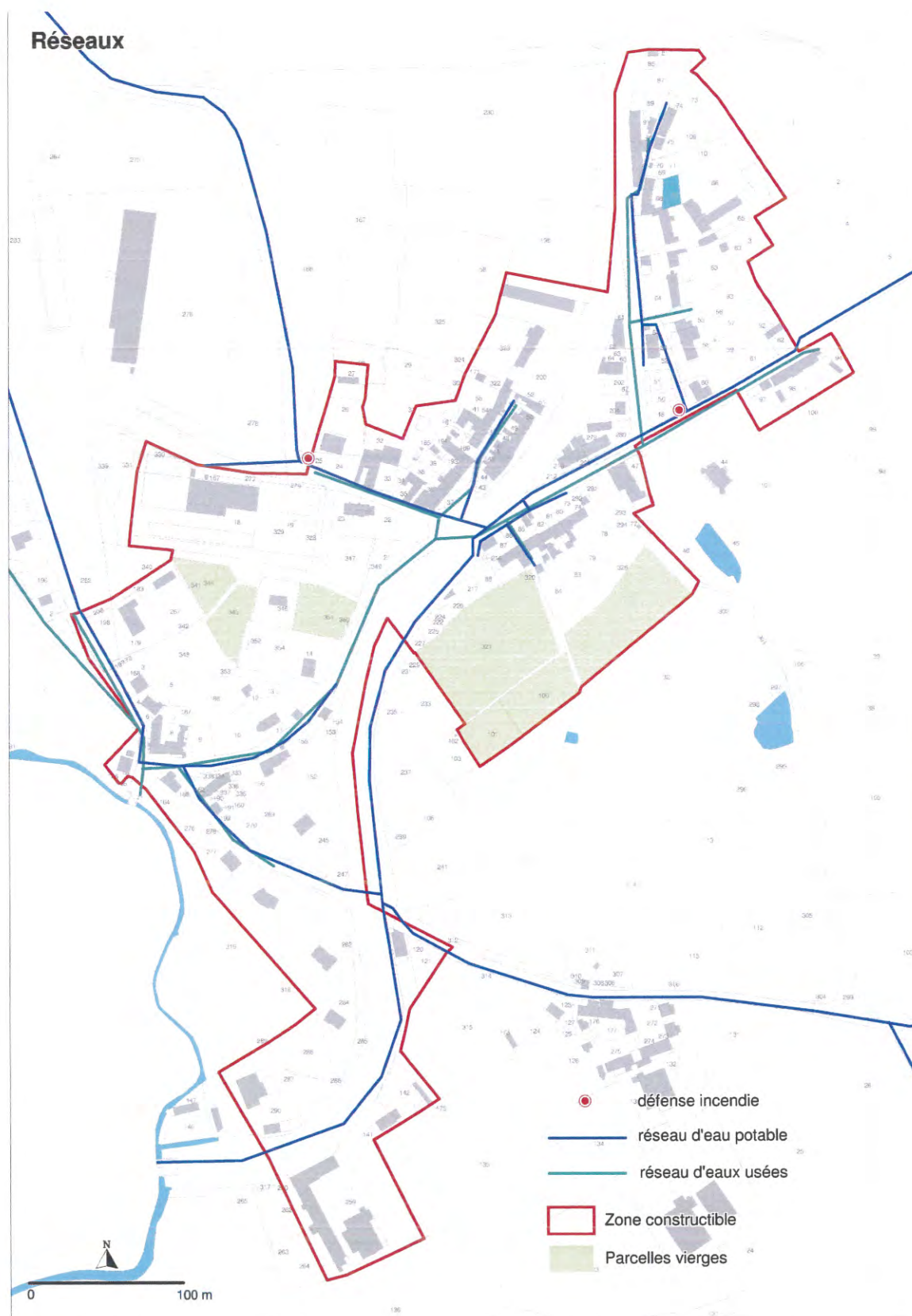
L'ensemble des parcelles constructibles bénéficie de la proximité immédiate des réseaux d'eau potable et d'électricité.

Par ailleurs, une borne incendie se situe au cœur du bourg et Le Mont dispose de deux bornes incendie.

Enfin, à noter que les zones constructibles ne sont pas concernées par le périmètre de captage qui impacte la commune.



4 – Enjeux et développement de la commune



4 –Enjeux et développement de la commune

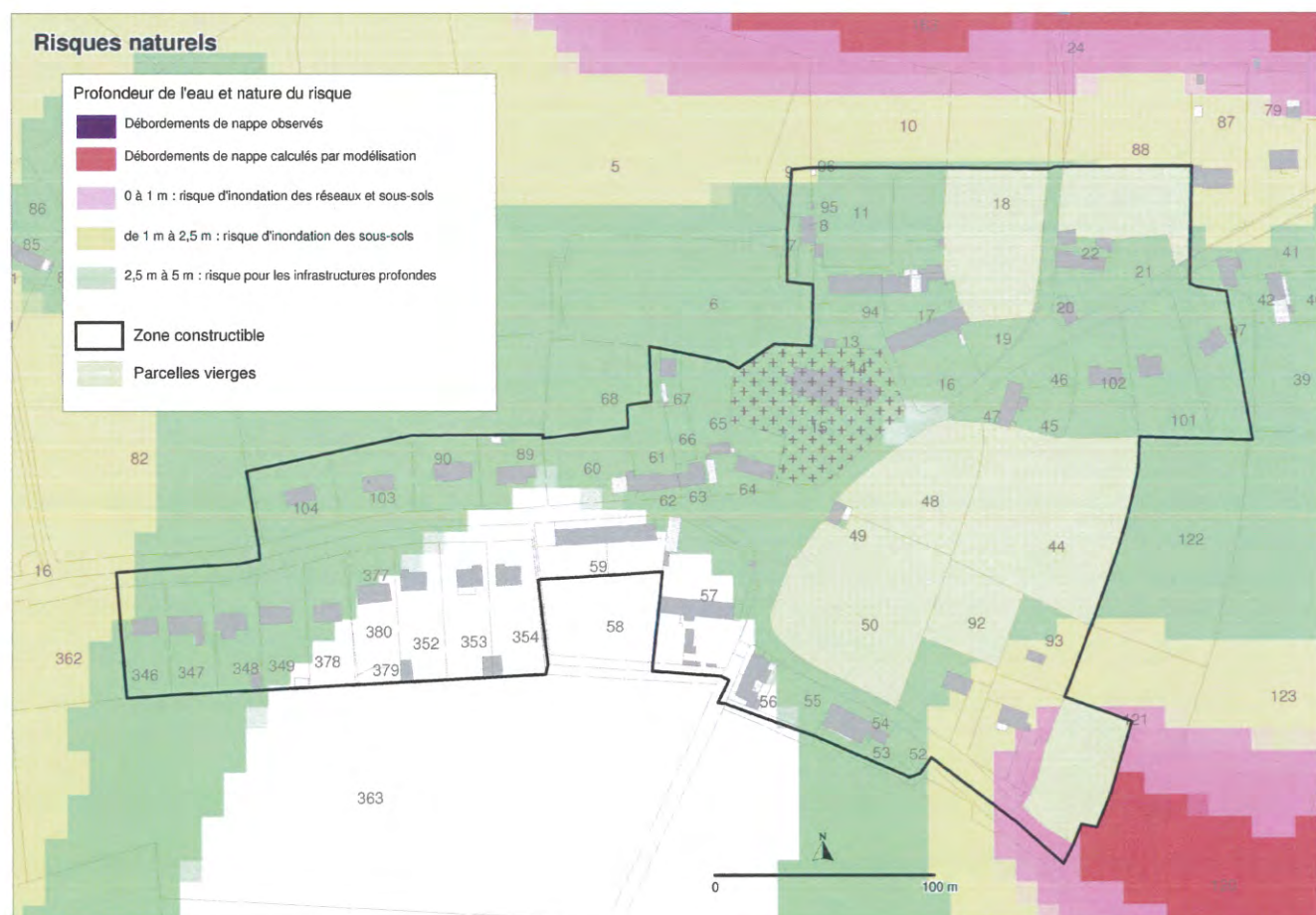
Risques naturels

Pour le secteur du bourg, les futurs terrains urbanisables ne sont concernés ni par le risque d'inondation présent sur la commune, ni par les risques de chutes de blocs.

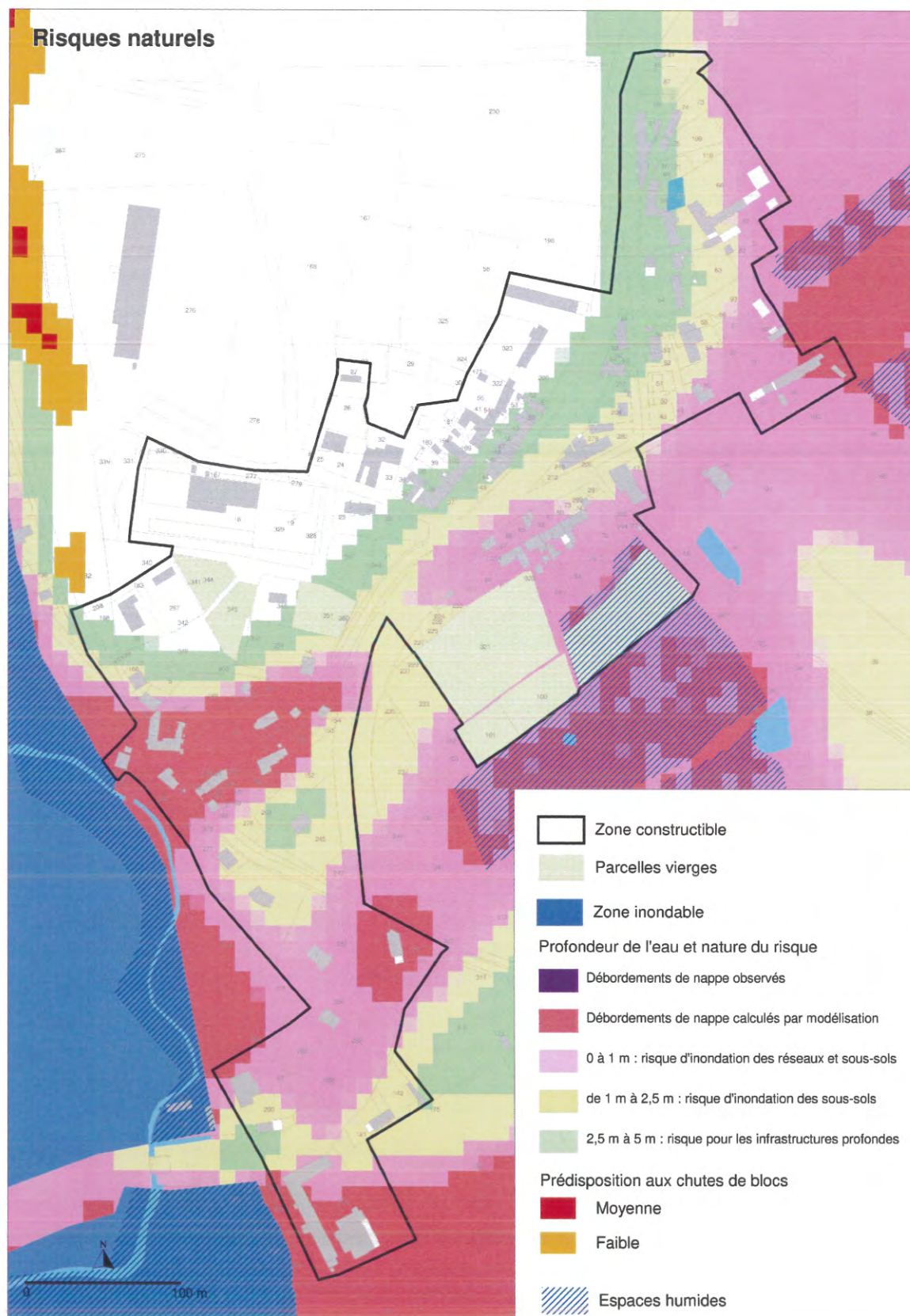
Concernant les risques de remontées de nappes, le bourg se situe dans la zone classée verte par la DREAL, à savoir un risque pour les infrastructures profondes. Seule la parcelle n°121 est impactée par un risque d'inondation des réseaux et sous-sols.

En revanche, Le Mont est concerné par un risque d'inondation: la zone constructible exclue toutes habitations se situant dans la zone inondable. Enfin, une grande attention devra être portée sur les risques d'inondation des réseaux et sous sols, avec des mesures constructives qui en découlent.

La parcelle n°327 est impactée par les zones humides recensées par la DREAL. Toutefois, aucune végétation caractéristique des zones humides n'est présente sur cette zone.



4 – Enjeux et développement de la commune



4 –Enjeux et développement de la commune

4 - Superficie des zones constructibles

Secteurs	TOTAL
Le Bourg	20 645 m ²
Le Mont	13 389 m ²
TOTAL	34 034 m², soit 3 ha 40a 34ca

4 –Enjeux et développement de la commune

