

ÉLABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE POUR LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PERRON (50)

SOUS-PREFECTURE
- 7 JUIL. 2015
DE COUTANCES



RAPPORT DE PRÉSENTATION

MAÎTRE D'OUVRAGE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-PERRON
LA CROIX DU DOT
50490 SAINT-AUBIN-DU-PERRON
TEL : 02 33 07 61 39

BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES
NORTH BY NORTHWEST ARCHITECTES
RICHARD F. THOMAS & CHRISTINE DÉSERT
42, RUE D'AVRON 75020 PARIS
TEL : 01 47 70 03 08

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du

- 7 AOÛT 2015 Pr la préfète et par délégation

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Dominique MANDOUZE



"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

(Code de l'urbanisme - Article L.110)

A l'heure actuelle, la commune de Saint-Aubin-du-Perron n'est dotée d'aucun document d'urbanisme, elle applique donc par défaut les dispositions du règlement national d'urbanisme. Afin de maîtriser son urbanisation d'une manière **cohérente et respectueuse des spécificités de son territoire**, Saint-Aubin-du-Perron a entrepris l'élaboration d'une carte communale.

La carte communale doit respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Elle a pour vocation de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (Code de l'urbanisme - Article L. 124-2).

Le dossier de la carte communale de Saint-Aubin-du-Perron est composé d'**un rapport de présentation** de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il expose notamment les prévisions de développement économique et démographique et explique les choix retenus au regard des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. Enfin, il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont celle-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Ce document est assorti d'une **cartographie** au 1/5000^{ème} présentant la zone constructible de la carte communale, elle constitue le document opposable applicable sur la commune en matière d'urbanisme. **La commune de Saint-Aubin-du-Perron fait partie du SCOT de Centre Manche-Ouest et du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin. Les prescriptions de la présente carte communale sont cohérentes avec celles de ces documents.**

SOMMAIRE

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

LES ESPACES NATURELS

Relief et cours d'eau
Un paysage agricole
Le bocage
Les haies bocagères
Les zones boisées et les vergers
Les sentiers
Les sites remarquables

TRAME VERTE ET BLEUE

LES RISQUES

Les zones inondables
Les zones humides
Les profondeurs de la nappe phréatique
La prédisposition aux chutes de blocs
Retrait anti-gonflement des argiles
Sismicité
Directives nitrates

EXPOSITIONS AUX RISQUES

LES ESPACES PUBLICS

Le maillage des voies publiques
Les profils de voies et les espaces publics
Autres notes issues du Porter-à-connaissance de l'État

ACTIVITÉS, ÉQUIPEMENTS, ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Les activités commerciales et artisanales
Exploitation agricole
Patrimoine archéologique et éléments remarquables
Cimetière
Une situation particulière de centre-bourg

LE BÂTI

Localisation, densité et formes urbaines
Un patrimoine ancien remarquable

TYPOLOGIE DU BÂTI ANCIEN

TYPOLOGIE DU BÂTI NEUF

Caractéristiques du centre-bourg
Les formes du bâti
Les matériaux de construction
Les détails de façade

II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Repérage des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles
Plans d'épandage
Utilisation des terres
Autres spécificités
La prise en compte du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier
La prise en compte du PRAD
La prise en compte de la Charte GEPER

III. ATOUS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

LES RÉSEAUX ET LA GESTION DES DÉCHETS

Gestion des eaux
Eau potable

Eaux pluviales
Assainissement
Déchets
Défense incendie
Électricité et télécommunications

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Atouts
Contraintes et dysfonctionnements

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

IV. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

POPULATION ET LOGEMENTS

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

ESTIMATION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

PLANS DE DÉLIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

RÉPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE N°50

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

La gestion économe des sols
La prise en compte du SCOT de Centre-Manche Ouest
Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux)
La Charte du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin
Prévention des risques technologiques et des nuisances
Poursuite des objectifs de développement durable

LES SERVITUDES D'URBANISME

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

VII. COHÉRENCE DE LA PROPOSITION

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES D'URBANISME

Secteur C
Secteur N

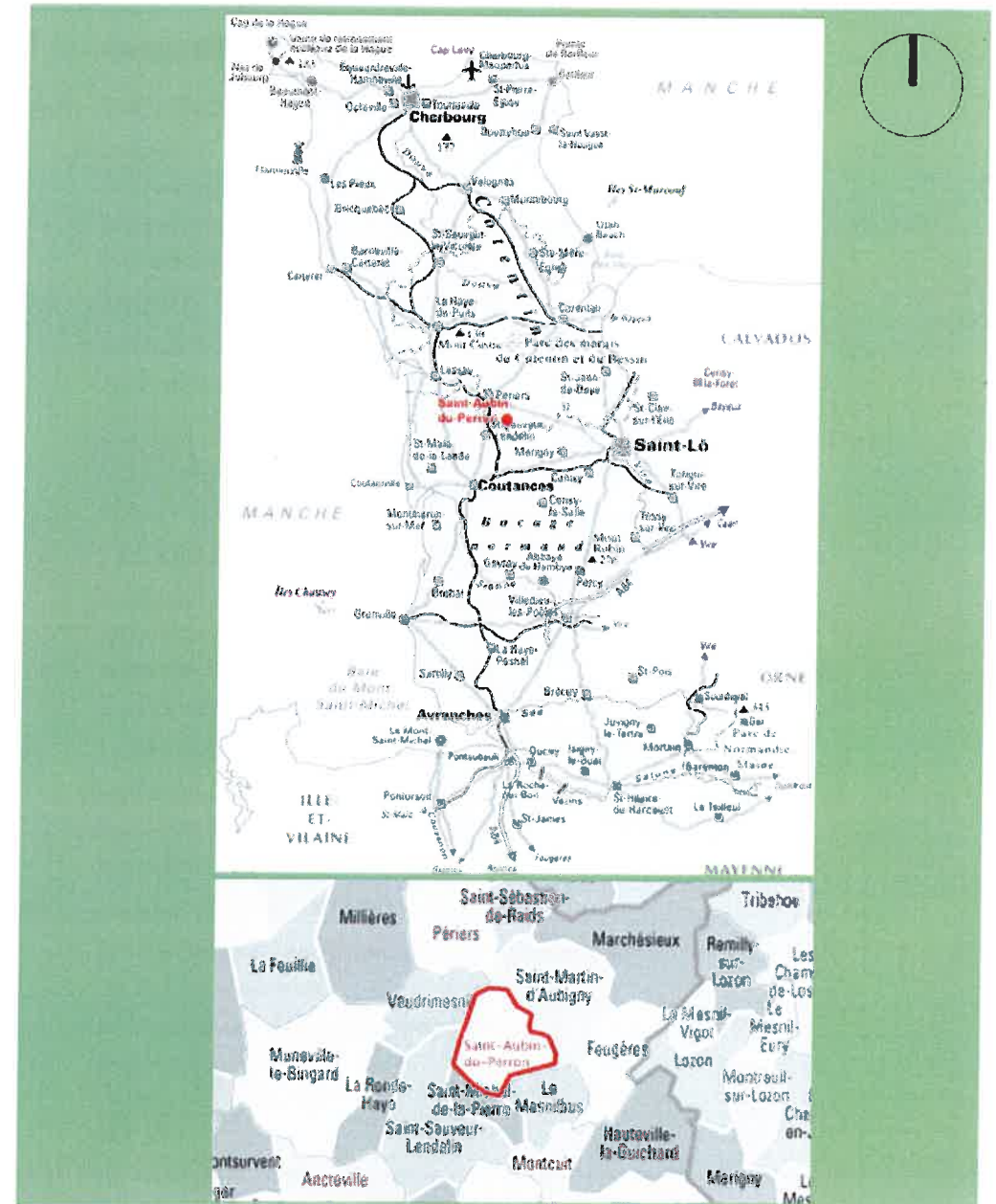
VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

ANNEXES

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

D'une superficie de 762 hectares, la commune de Saint-Aubin-du-Perron fait partie de l'arrondissement de Coutances et de la communauté de communes du canton de Saint-Sauveur-Lendelin. Elle se situe à vol d'oiseau à 15 kilomètres du littoral et à 13 kilomètres de Coutances, mais bénéficie malgré cela d'une faible visibilité à l'échelle du territoire du fait de son enclavement. Elle n'est en effet desservie que par une route secondaire, la RD 52, qui relie la RD 971 et la RD 972. Cette position géographique est probablement à l'origine d'une pression foncière limitée sur la commune. Ainsi depuis une dizaine d'années, une vingtaine seulement de permis de construire ont été demandés. La carte communale doit permettre à la commune d'évoluer de manière cohérente et mesurée en tenant compte de cette histoire récente et de son positionnement géographique dans le territoire.



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ESPACES NATURELS

Relief et cours d'eau

Le territoire de Saint-Aubin-du-Perron est vallonné. Son relief culmine à +90m au Sud-Est en limite de Saint-Martin d'Aubigny. La pente décline du Sud au Nord avec des altitudes plus basses en limites de Vaudrimesnil et de Périers. Le territoire se caractérise par deux types de relief distincts au Nord et au Sud. La partie Nord est occupée par un plateau présentant une altitude moyenne de +35m. Le relief s'élève de manière quasi constante au Sud de la commune ; deux points hauts y culminant à +82 et +90m. Le centre-bourg, au Sud, se développe à une altitude moyenne de +70m. Le bourg s'est établi le long d'un petit ruisseau affluent de la Liotterie.

Situés à +65 mètres d'altitude, la rivière la Taute et les ruisseaux de la Liotterie et de la Sufrette sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Saint-Aubin-du-Perron. Ils sont répertoriés en classe de qualité 1A (excellente) dans les cartes d'objectif qualité. De manière plus anecdotique, plusieurs petites étendues d'eau marquent le territoire.

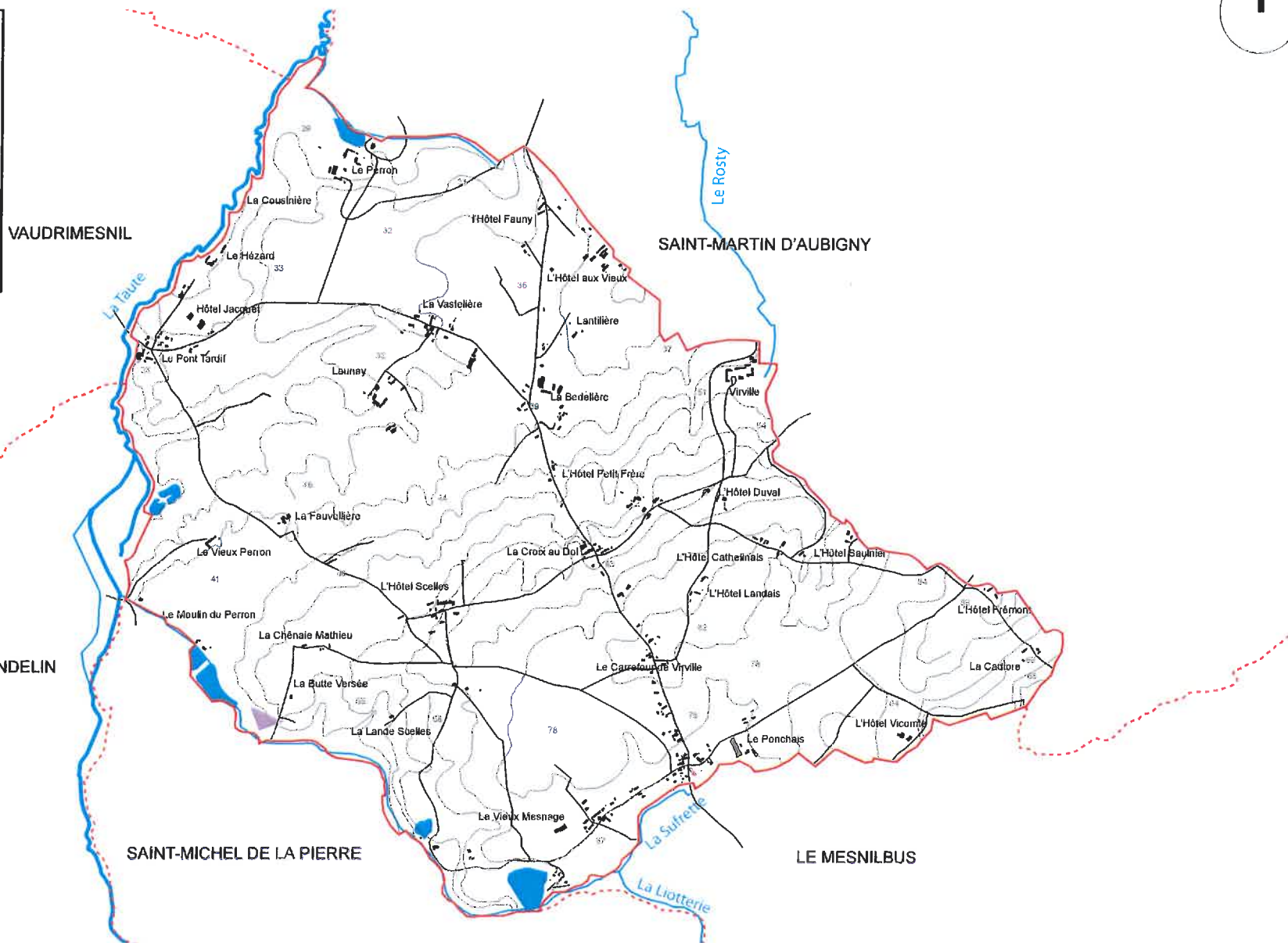
Le relief accentué de Saint-Aubin-du-Perron ainsi que la présence de cours d'eau façonnent le paysage. Ils dotent la commune de quelques points de vue profonds et bucoliques, notamment vers Saint-Michel de la Pierre. Il est cependant à noter que dans la plupart des cas, la végétation abondante et les haies d'arbres de hautes tiges arrêtent le regard et ne permettent pas une vue très dégagée sur la campagne environnante. Enfin, ces points de vue sont rarement mis en péril du fait de leur éloignement de l'urbanisation existante. **Ces vues dégagées ainsi que la présence de cours d'eau sont des atouts pour la commune que la carte communale devra veiller à préserver car ils sont caractéristiques de son identité.**



1. La Vallée 2. Point de vue sur Saint-Aubin-du-Perron depuis Saint-Michel de la Pierre 3. Regard arrêté par la végétation

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

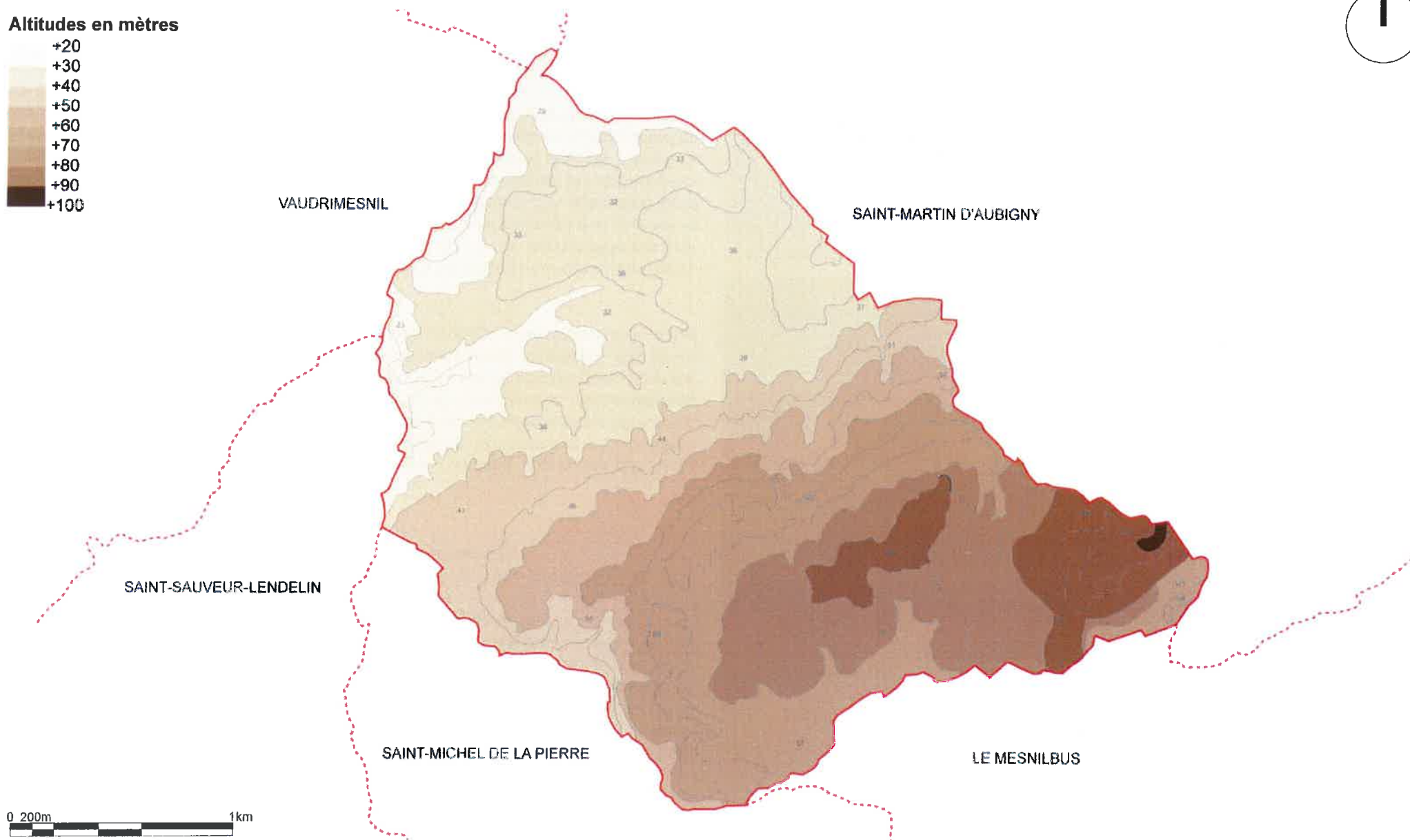
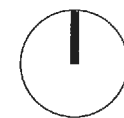
PLAN DES COURS D'EAU



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DU RELIEF

Altitudes en mètres



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un paysage agricole

Saint-Aubin-du-Perron est une commune rurale présentant un **paysage à dominante bocagère**. Une proportion importante du territoire communal est dédié à l'agriculture. Les parcelles agricoles constitutives du bocage sont soit destinées à la culture soit enherbées et destinées au pâturage des bovins. A ce paysage dominant, s'ajoutent de manière ponctuelle des **zones boisées** le long des cours d'eau ainsi que de nombreux **vergers** sur les emprises agricoles. Enfin, la commune de Saint-Aubin-du-Perron appartient au Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

Il nous appartient dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de préserver voire d'améliorer la qualité de ce patrimoine naturel.

Le bocage

Le bocage est un paysage formé par les prés enclos de talus supportant des haies ou des alignements d'arbres et où l'habitat est dispersé en fermes et en hameaux. Le bocage participe à l'identité de la région. Façonné par les interventions humaines, il couvre les deux tiers des paysages de la Manche et constitue à la fois un élément essentiel de cadre de vie et un milieu refuge important pour de nombreuses espèces. En plus de leur importance paysagère, les haies bocagères constituent des brise-vents, participent à la lutte contre l'érosion des sols, protègent les cultures et le bétail et marquent les limites de propriété.

La destruction lente du bocage a des conséquences négatives pour l'environnement. En premier lieu, les parcelles n'étant plus protégées des vents, les microclimats propices aux cultures et au bétail disparaissent, entraînant assèchement des cultures et diminution des rendements. Leur disparition entraîne également une régression de la diversité de la flore et la faune. De plus, sans les haies implantées perpendiculairement aux pentes, le ruissellement des eaux de pluie est accéléré. Les sols nus s'érodent et les risques d'inondations augmentent. Enfin, le bocage est une composante du paysage normand à préserver absolument. Il est un patrimoine naturel et vivant, identité forte et partagée par de nombreuses communes du département. **Il nous semble primordial de faire de la sauvegarde de ce patrimoine végétal une priorité dans les futurs aménagements urbains et paysagers de la commune.**



1, 2, et 3. Le paysage de bocage à Saint-Aubin-du-Perron

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères

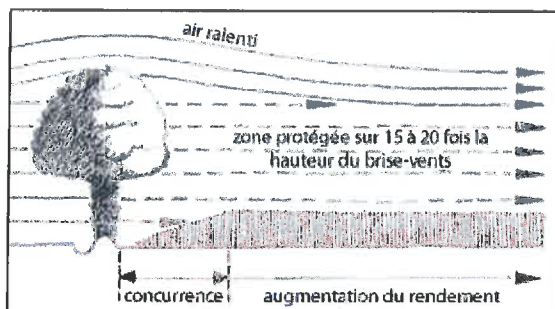
Le paysage de bocage ne présente pas une typologie unique, au contraire, sa structure, les essences dont il est composé, sa densité, son implantation sont fortement dépendantes du territoire dans lequel il s'implante, de la nature de son sol, de son climat et de son histoire. Les haies bocagères sont les éléments structurants de ce paysage. Leur préservation comme leur ré-introduction doivent en tenir compte afin d'être en accord avec le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Dans la Manche, on peut observer trois strates de végétation composant les haies: les hauts-jets, les cépées et les arbustes. Cette diversité permet de composer des haies de hauteurs variées et à fonctions différentes : les grands brise-vents permettant de protéger du vent et de la vue et les haies plus basses séparatives des parcelles. Les ormes étaient autrefois constitutifs des cépées, mais ceux-ci tendent à disparaître depuis qu'ils ont été atteints par une épidémie de graphiose dans les années 1970. Sur la commune de Saint-Aubin-du-Perron, les arbres de haut-jet sont du type frêne, chêne, érable, merisier. Les cépées sont constituées de frêne, de saule et d'aulne et les arbustes de noisetier, aubépine et prunellier.

Le vocabulaire paysager agricole pourra être réinterprété de manière contemporaine dans le cas d'un aménagement de type lotissement. A Saint-Aubin-du-Perron, le paysage de bocage avec ses haies et ses talus est remarquablement préservé.

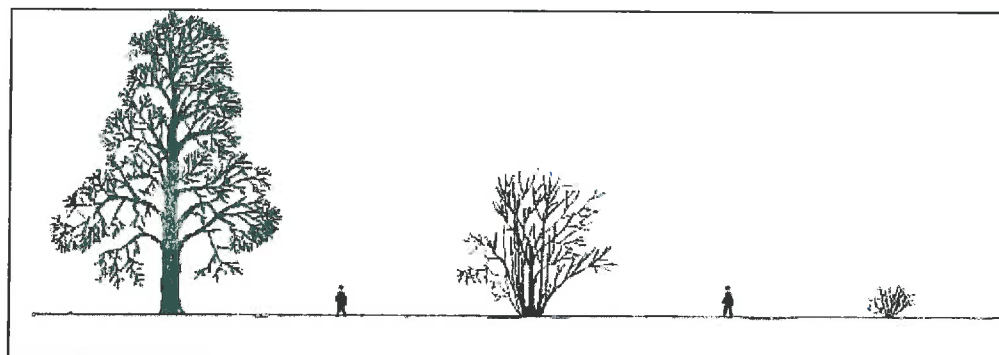


La haie sur talus : anti-érosion, piégeage des engrais minéraux et régulatrice des eaux de pluie.



Les brise-vents : protection contre le vent et contre l'assèchement des cultures pour un meilleur rendement de celles-ci

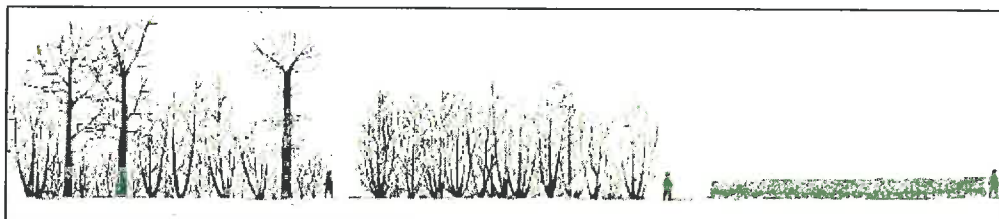
Les schémas sont issus du document « un avenir pour la haie » réalisé par le CAUE de la Manche en 2003.



Arbres de haut-jet
Hauteur supérieure à 15m

Arbres en cépées et grands arbustes
Hauteur 5-15m

Arbustes
Hauteur inférieure à 5m



Grands brise-vents
Haie de taillis sous futaie

Haie intermédiaire
Haie de taillis

Haies de clôture
Haie basse



Chêne



Saule



Frêne



Aubépine



Noisetier



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les zones boisées et les vergers

A Saint-Aubin-du-Perron, il existe une zone boisée privée, au nord de la commune, autour du château du Perron, non accessible au public. Sa surface est peu étendue et son impact est limité sur le paysage de la commune mais il est primordial de la préserver pour conserver l'environnement du château et son parc.

La commune de Saint-Aubin-du-Perron compte de nombreux vergers sur l'emprise des espaces agricoles ou des jardins privés. Bien que n'étant pas une spécificité locale forte ou une composante particulière du paysage, nous pensons qu'il est important de sauvegarder ce trait de caractère parce qu'il apporte un contraste fort très intéressant à la nature verdoyante et peu ordonnancée de Saint-Aubin-du-Perron. La présence ponctuelle de vergers apporte une diversité de paysage et nous rappelle que l'Homme peut façonner la nature sans la détruire.

Les sentiers

La commune de Saint-Aubin-du-Perron compte un nombre très important de sentiers pédestres (voir plan de maillage p.23). Ces espaces sont une grande richesse car ils permettent une découverte en profondeur du territoire et une desserte à la parcelle.

Les sites remarquables

La commune de Saint-Aubin-du-Perron ne possède pas de patrimoine bâti ou de monument historique protégé ou signalé. Elle est cependant dotée de trois édifices intéressants, le château du Perron, le château de Virville et l'église d'origine médiévale qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'élaboration de la carte communale.

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est dotée d'un environnement particulièrement riche et diversifié. Les zones boisées, les vergers, les bocages contribuent à la qualité du paysage de son territoire. La carte communale devra veiller à la préservation de ce cadre végétal afin de conserver les qualités intrinsèques de la commune et éviter le grignotage de l'urbanisation sur ces paysages.

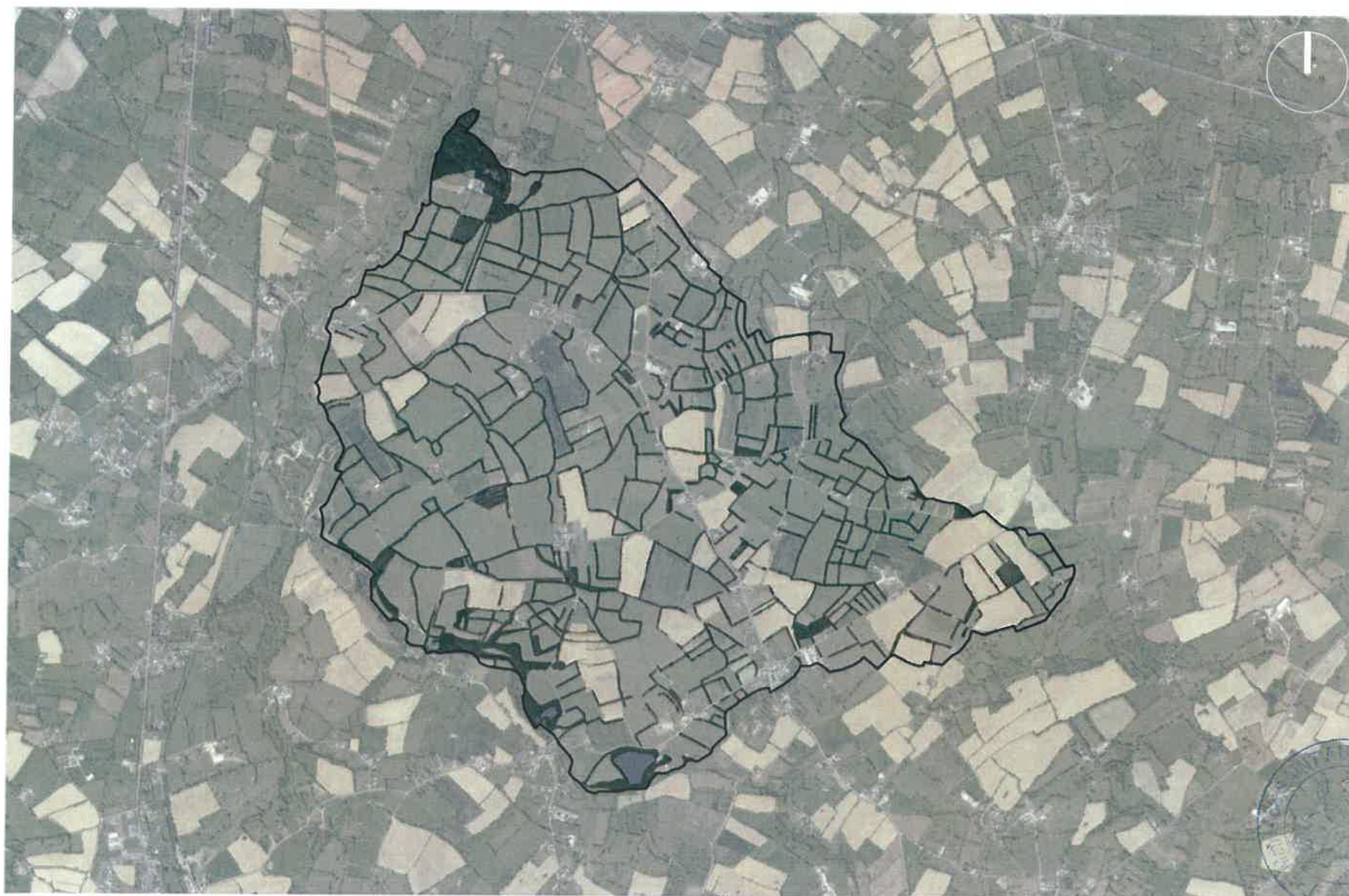
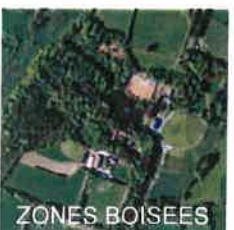
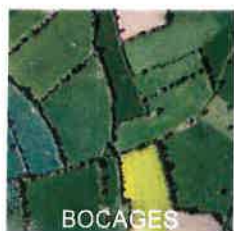
La commune de Saint-Aubin-du-Perron est dotée d'un cadre de vie verdoyant très qualitatif. Les zones boisées, les vergers, le bocage et ses haies participent activement à cette qualité. La carte communale devra veiller à la préservation et à la mise en valeur de ces éléments constitutifs de la personnalité profonde de la commune.



1. Paysage de verger. 2. Paysage de zone boisée au château du Perron 3. Le château du Perron

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DE REPÉRAGE DES PAYSAGES



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le hameau Hôtel Saulnier ainsi que le centre-bourg sont concernés, même s'il s'agit de territoires faiblement prédisposés concernant le centre-bourg.

Lors de la délimitation de la zone constructible, si une zone répertoriée comme humide par la carte de la DREAL est incluse dans le projet, il conviendra de réaliser des études complémentaires pour connaître l'aptitude de son sol à l'assainissement individuel. L'atlas de la DREAL précise que la cartographie peut être localement imprécise ou erronée, du fait même des techniques de son élaboration, d'où l'importance d'effectuer des vérifications en cas de doutes ou de désaccords.

En outre, ces zones humides sont des composantes du milieu naturel à préserver.

Les profondeurs de la nappe phréatique

La carte des profondeurs de la nappe phréatique en période de très hautes eaux, mise à jour par la DREAL en 2012, coïncide avec celle des zones humides. Ce plan permet de décrire la prédisposition des territoires aux risques d'inondations par remontée de nappe. Tout comme pour les zones humides, la commune est concernée pour sa moitié Nord par ces risques d'inondations.

Préconisations liées à un risque de remontée de nappe en période de très hautes eaux :

- pour les secteurs entre 0 et 1m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
 - interdiction des sous-sols
 - interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
 - interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol
- pour les secteurs de 1m à 2,5m : risque d'inondations des sous-sols :
 - interdiction des sous-sols
 - interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

La prédisposition aux chutes de blocs

La carte de prédisposition aux chutes de blocs, mise à jour par la DREAL en 2011, montre que la commune de Saint-Aubin-du-Perron n'est pas concernée par les chutes de blocs. Le centre-bourg notamment n'est pas concerné par ce risque.

Retrait-gonflement des argiles

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est concernée par un aléa de retrait-gonfle-

ment des argiles qui devra être signalé dans le cadre des projets de construction. En effet, la présence de sols argileux n'empêche pas de construire sur les terrains concernés mais nécessite de respecter certaines préconisations (voir la plaquette «construire sur sol argileux dans la Manche» en p.19 du présent document).

Sismicité

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est classée dans sa totalité en zone de sismicité II. (Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique. Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal» - Arrêté du 19 juillet 2011 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010. Les dispositions constructives prévues dans ces différents textes devront être respectées dans le cadre des projets de construction.)

Directives nitrates

La commune ne fait pas partie du périmètre «zone vulnérable» où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates agricoles a été mise en place par un arrêté préfectoral du 31/07/09 (4ème programme).

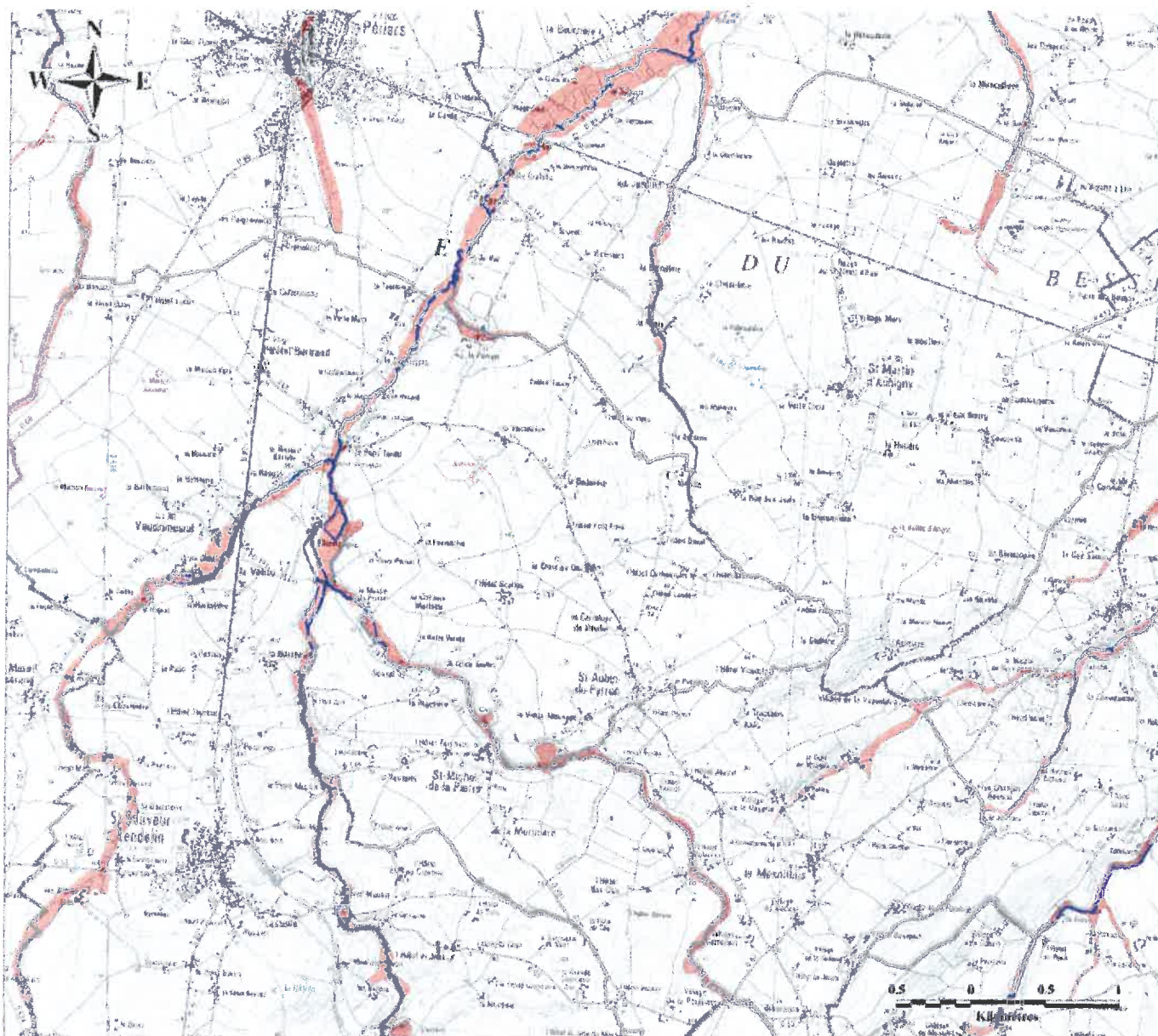
EXPOSITIONS AUX RISQUES

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- JO du 24 octobre 1987 : Phénomène tempête - Période du 15 au 16 octobre 1987.
- JO du 8 février 1995 : Phénomène inondations et coulées de boue - Période du 17 au 31 janvier 1995.
- JO du 30 décembre 1999 : Phénomène inondations, coulées de boue et mouvements de terrain - Période du 25 au 29 décembre 1999.
- 2009-2010 : Phénomènes inondations au chant du Ruisseau et au Pont Tardif (non reconnus comme catastrophe naturelle).

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DES ZONES PRÉSENTANT DES RISQUES D'INONDATIONS

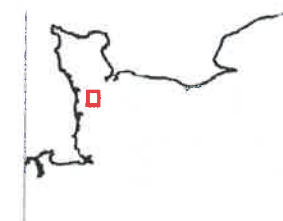


**Atlas régional
des Zones Inondables**
Etat de la connaissance au
18/06/2012

- Limite d'étude
- Zone inondable
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
Situation soumise à l'entretien et l'entretien des ouvrages
- Limite de commune (IGN Bd Popo)
- Cours d'eau (IGN Bd 1000)

Les cotes altimétriques de la Z. I.
sont exprimées en IGN69. Exemple : 36,60 m

SAINT-AUBIN-DU-PERRON
Code INSEE 50449



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

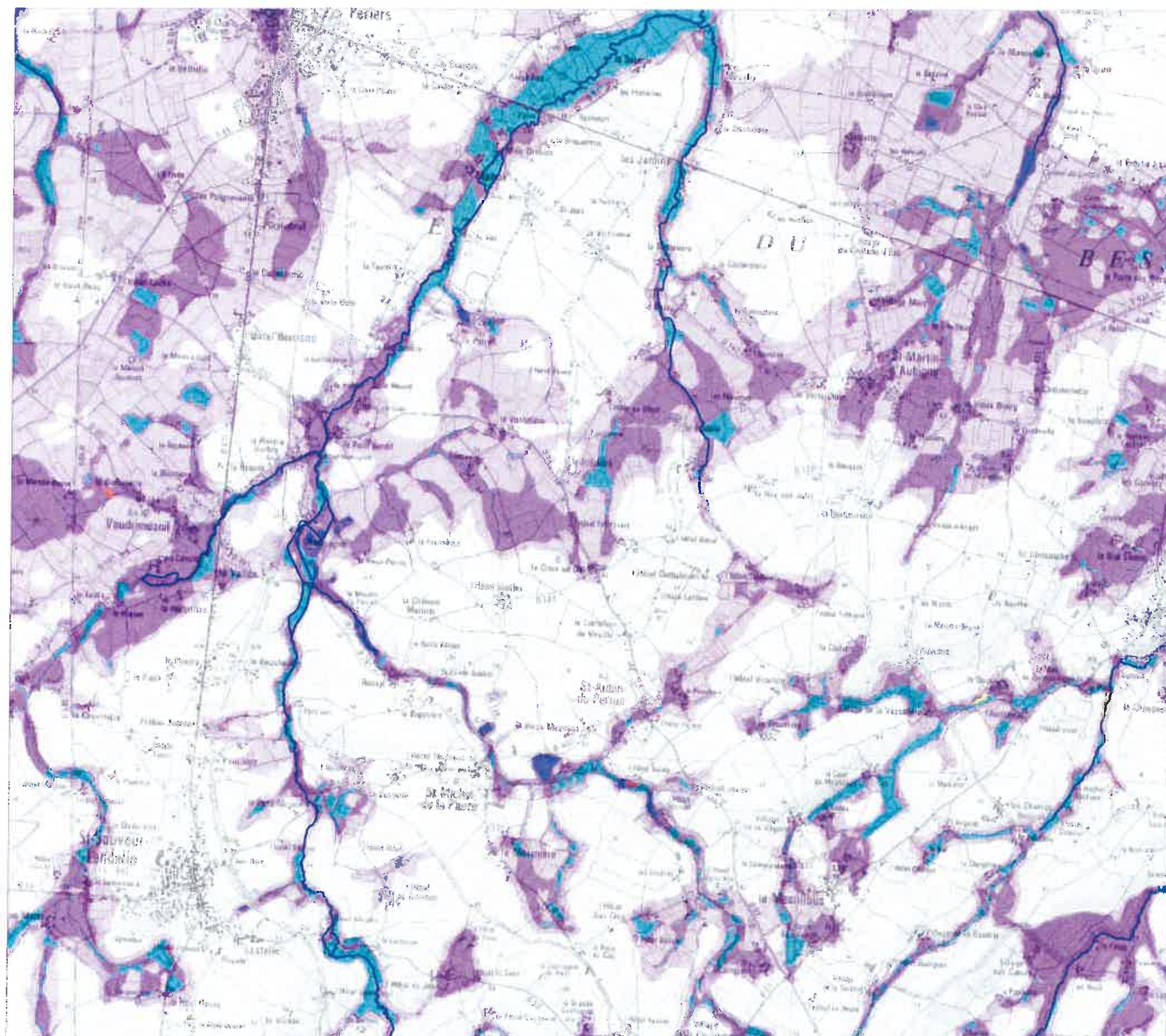
Sources
© DREIL-BN - SRMP
© IGN - Procédé du 24/0/00

www.bureau-normandie-developpement-durable.com/fr

Fouille 1 sur 1

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DES ZONES HUMIDES

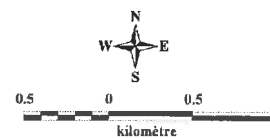
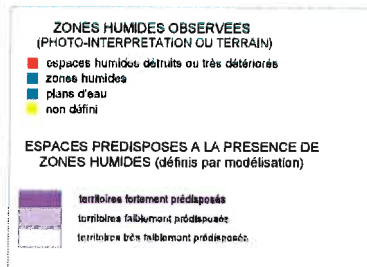


Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : septembre 2012

Saint-Aubin-du-Perron

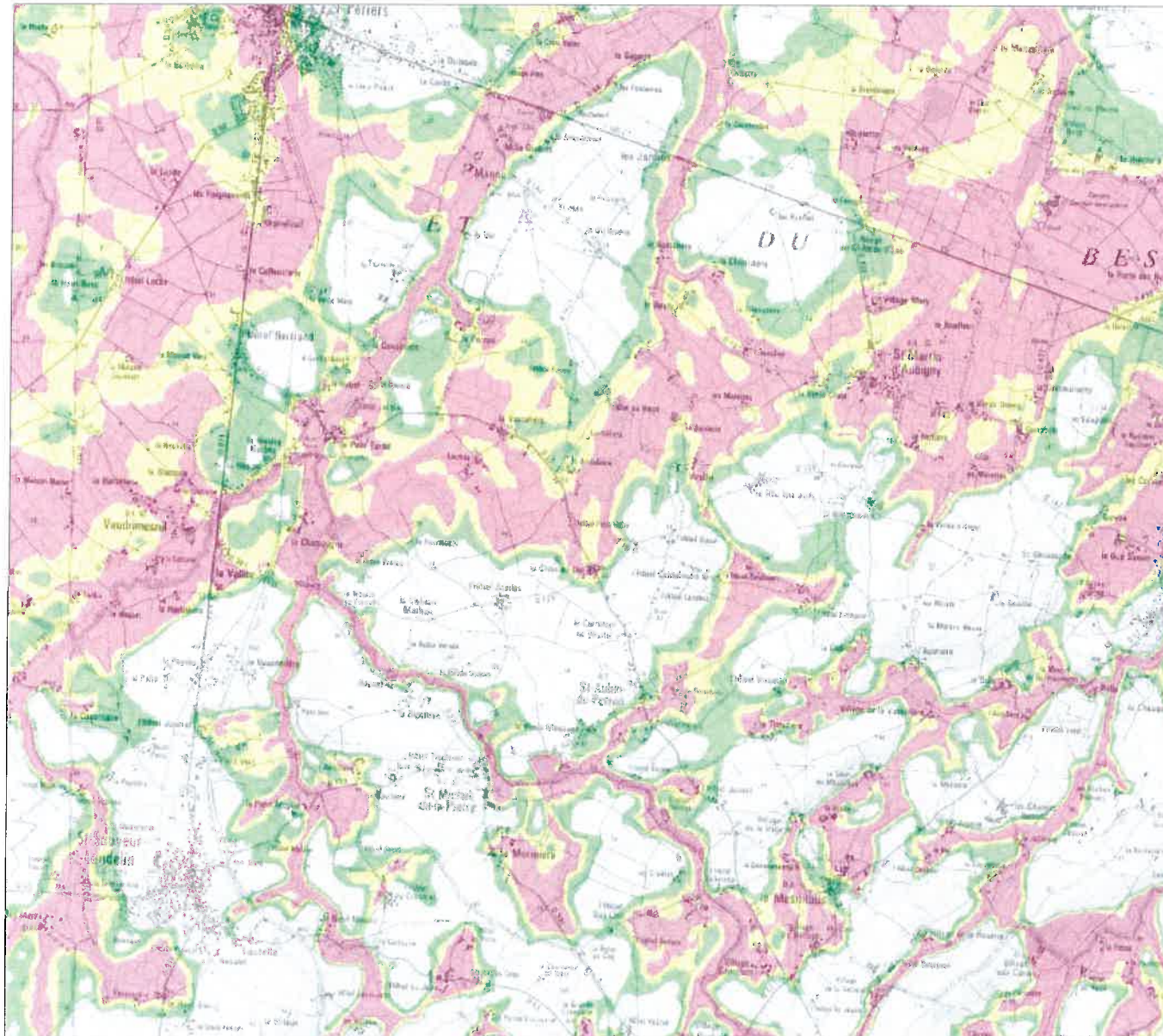
50449



Source :
© ORSAL-SH,
© IGN - Photo de 2011
Le 21/08/2012 - DREALSRM

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DES PROFONDEURS DE LA NAPPE PHRÉATIQUE EN PÉRIODE DE TRÈS HAUTES EAUX



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

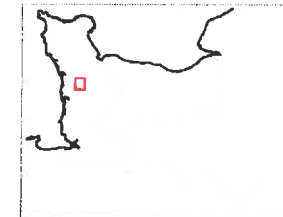
Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- >6 m : pas de risque à priori

Saint-Aubin-du-Perron

50449



Sources
© DREAL Basse-Normandie

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DES ZONES PRÉDISPOSÉES AUX CHUTES DE BLOCS



Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

Etat des connaissances : novembre 2011

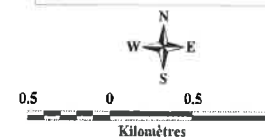
version L93 V2.02 du MNT OREAL

SAINT-AUBIN-DU-PERRON

50449

Indice de prédisposition (évaluation reposant sur des critères de pente)

-  fortement prédisposé
-  moyennement prédisposé
-  faiblement prédisposé
-  a priori non prédisposé

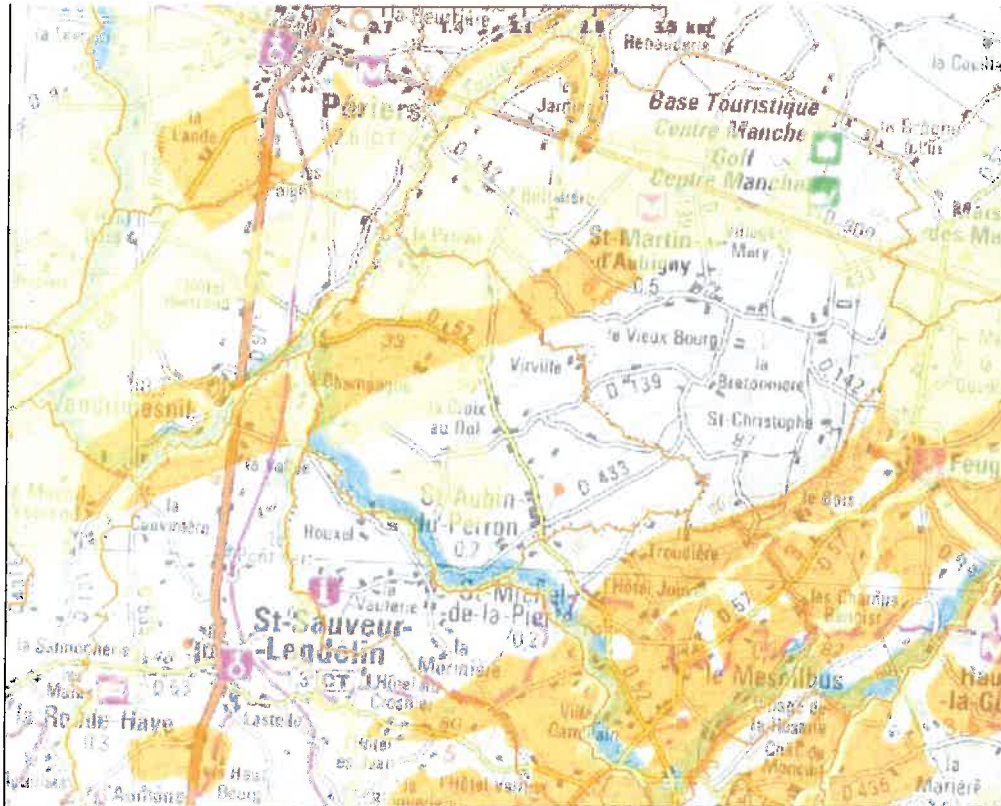


Sources :
© IGNAL-IGN
© IGN - Procédure du 24/07/07
Le 14/12/2010 - OREAL/BRUP

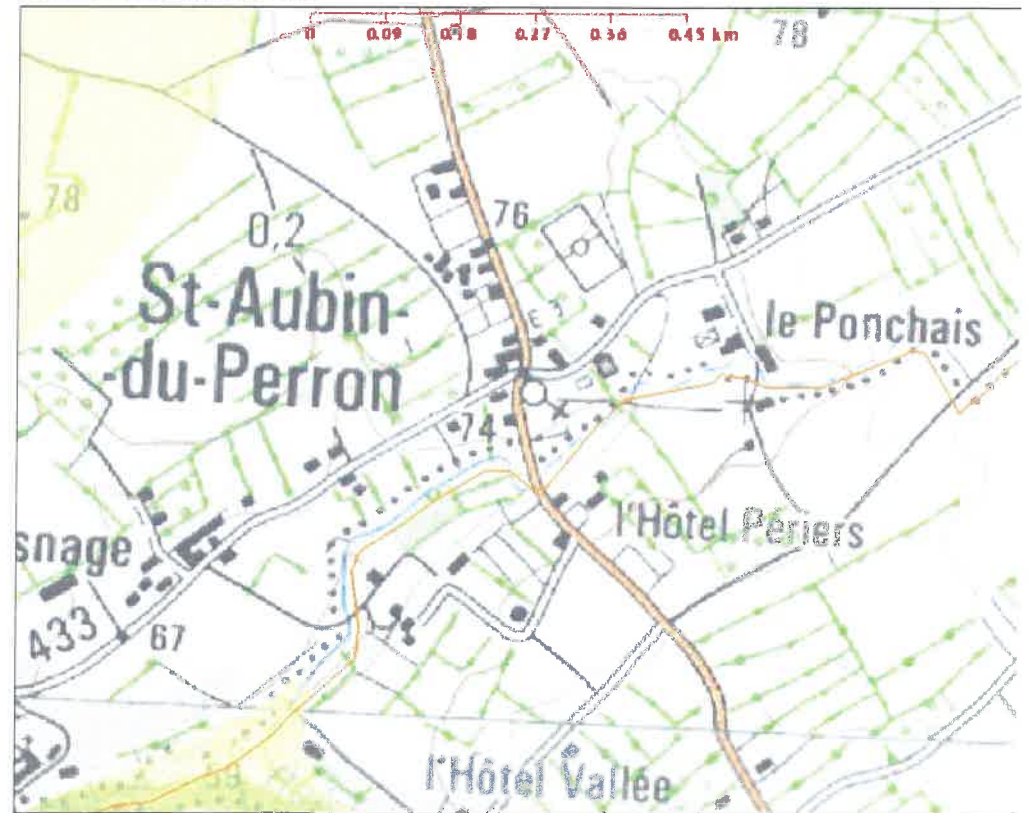
I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARTE D'ALÉA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Carte globale



Zoom sur le centre-bourg



Légende de la carte

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul
- Argiles non réalisées

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le retrait gonflement des argiles

► Un phénomène naturel

- Température/altitude
- Exposition
- Absorption par les végétaux
- Couches argileuses
- Soudure argileuse
- Eau souterraine

Les sols qui contiennent de l'argile bougent, comme des éponges ils se gonflent avec l'humidité. Ce phénomène est appelé "retrait-gonflement des argiles". Ces mouvements entraînent des tassements responsables de la fissuration des bâtiments.

► Ses conséquences sur le bâti

Quels désordres peuvent apparaître ?

- Fissuration des bâtiments
- Déformations des encadrements
- Décollement des bâtiments annexes
- Distorsion des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

- Les constructions individuelles aux fondations superficielles
- Celles aux fondations peu profondes ou non homogènes
- Celles avec sous-sol partiel
- Celles avec des arbres à proximité
- Celles sur terrain en pente ou hétérogène
- Celles sur terrain avec des variations de teneur en eau (fragilité de canalisations, variation du niveau de la nappe phréatique...)

► La cartographie du phénomène (aléa)

La carte réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) vise à délimiter les zones à priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et à les hiérarchiser en 4 classes d'aléa :

- **"Fort"** : probabilité élevée d'apparition de sinistres importants
- **"Moyen"** : probabilité d'apparition et/ou de sinistres plus modérés
- **"Faible"** : sinistres possibles en cas de sécheresse importante pour les bâtiments les plus vulnérables
- **"A priori nul"** : terrain "à priori" sans argile (sans particularité forcée)

De bons réflexes pour bien construire

► Étudier son terrain

(avec étude de sol)

Fondations adaptées (sans étude de sol)

Le diagnostic doit être fait par des spécialistes. Il consiste notamment à caractériser le type d'argile présent sur la parcelle. Pour un faible coût, il permet :

- de déterminer la nature, la géométrie et les caractéristiques géologiques du sol
- de concevoir une construction adaptée

Fondations non adaptées

Le diagnostic est indispensable dans les zones d'aléa de "faible" à "fort"

► Réaliser des fondations appropriées

Adaptation des ouvrages en fonction de la pente du terrain

- Les entrées de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du site
- Elles doivent être continues et armées, bétonnées à pleine hauteur sur toute la hauteur
- Adapter les ancrages en fonction de la pente du terrain
- Éviter les sous-sols partiel, préférer aux dallages sur terre plain les carrelés ou les planchers portés sur voûte sanitaire

Vide sanitaire ou radier généralisé ou sous-sol total

N'hésitez pas à demander conseil à votre constructeur

► Consolider les murs porteurs. Bénéficier des bâtiments existants

- Prévoir des chaînages longitu-dinaux (chaînes et/ou voutres) dans les murs porteurs
- Éviter d'associer les bâtiments ou prévoir des joints de rupture adaptés

Chaînage horizontal et vertical

Bâtiment avec arcade ou joint de rupture

Mais aussi aménager ou rénover

► Éviter les variations localisées d'humidité

Favoriser

- les raccordements des réseaux d'eau au réseau collectif
- l'étanchéité des canalisations (joint souple au niveau des raccordements...)
- les banquettes drainantes autour du bâtiment
- les trémies périphériques autour du bâtiment à hauteur d'évaporation
- les réseaux anti-racine
- l'éclairage régulier des plantations

Éviter :

- les dérivations d'eau pluviales à proximité des façades
- les bords des rebords
- les pompes et les rejets d'eau souterraine
- les sources de chaleur en sous-sol (chauffière...)
- les arbres adultes d'eau à proximité du bâtiment

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ESPACES PUBLICS

Le maillage des voies publiques

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est traversée sur un axe Nord-Sud par la RD 52. Cette voie secondaire relie la RD 971 et la RD 972. Elle est inscrite à la nomenclature des voies d'intérêt cantonal. D'Est en Ouest, la commune est traversée par la RD 139, qui permet de se rendre à Saint-Sauveur-Lendelin et Saint-Martin d'Aubigny. Cette voie est classée dans le réseau d'intérêt local. Le centre-bourg se situe à l'intersection de la RD 52 et de la RD 433 (classée dans le réseau d'intérêt local) au Sud de la commune. Les autres voies de la commune permettent la desserte locale des hameaux.

Dans son ensemble, la commune dispose d'un plan de maillage de qualité qui assure **une desserte interne suffisante** au regard du développement actuel de la commune. Ce maillage est en outre complété par un réseau tertiaire de voies à caractère rural qui assure la desserte locale de petits hameaux et qui contribue à les rendre facilement accessibles entre eux ou depuis le centre-bourg. **Cependant, le caractère secondaire des voies majeures de la commune ne semble pas en mesure de pouvoir supporter une densification urbaine trop importante. Les objectifs que la commune se fixera devront tenir compte de cette caractéristique urbaine afin de ne pas saturer le maillage des voies publiques. L'évolution urbaine future devra se faire en prenant en compte ce relatif enclavement de la commune dû à sa desserte par un réseau secondaire.**

Les profils de voies et les espaces publics

En dehors du centre-bourg, les voies présentent un caractère rural à préserver. Elles sont imperméabilisées au niveau de la chaussée tandis que l'espace réservé au piéton est enherbé et doté de fossés et de haies bocagères. Dans le centre-bourg, les voies sont beaucoup plus imperméabilisées et se dotent de trottoirs d'une faible largeur. Lorsqu'elle traverse le Bourg, la RD 52 ne présente aucun traitement spécifique adapté. **Il en résulte un profil favorisant la vitesse au détriment de circulations piétonnes et cycles sécurisées.** Il nous semble que cette voie devrait bénéficier d'un traitement spécifique plus urbain basé sur l'unification des traitements de sols et des mobiliers urbains, la qualification et la délimitation des espaces publics attenants (parking, place de l'église, entrée du cimetière) et leur paysagement. Des dispositifs devraient être mis en place afin de réduire la vitesse en zone d'habitation (alignement d'arbres, stationnement latéral, réduction de la largeur de chaussée).



1. La RD 52 - voie secondaire traversant la commune du nord au sud. 2. la RD 433 3. la RD 139 4. et 5. Les voies de desserte des hameaux.

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Il est à noter dans le centre-bourg un croisement identifié comme accidentogène. Depuis plusieurs années, différentes solutions ont été étudiées afin de réduire le nombre d'accrochages à cet endroit (photo n°1) ; notamment un projet de rond-point a été étudié par la DDTM. Cette dernière solution s'est finalement avérée irréalisable en raison du passage des engins agricoles qui nécessite une largeur de voie trop importante. **Il est primordial pour l'avenir de la commune que la densification du bâti soit accompagnée d'une amélioration constante en quantité et en qualité des espaces publics.**



1. Le centre-bourg, le long de la RD 52. 2. L'arrivée au centre-bourg par la RD 433, sans dispositif piétonnier ou cycliste 3. La RD 433, voie large



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Autres notes issues du Porter-à-Connaissance de l'État

Concernant les voiries et les espaces publics, le Porter-à-Connaissance de l'Etat rappelle que le développement de la commune doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la hiérarchisation du réseau (existant et futur) pour définir une affectation de la voirie cohérente avec l'organisation de l'agglomération. Selon l'importance donnée à la vie locale et à la fonction de circulation, différents types d'aménagements sont possibles :

- la section à 50 km/h (privilégie la fonction de circulation)
- la zone 30 (équilibre entre circulation et vie locale)
- la zone de rencontre (privilégie la vie locale et les déplacements doux)
- l'aire piétonne (déplacements doux)

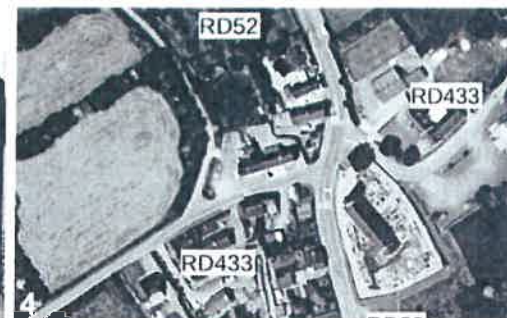
Chacun de ces aménagements a ses propres règles, définies dans le code de la route, elles ont été introduites ou modifiées par le décret du 30 juillet 2008. Il est important de hiérarchiser et d'aménager le réseau en veillant à favoriser les usagers les plus vulnérables et à assurer une cohérence de ces aménagements. Une attention particulière doit être apportée aux routes principales qui irriguent la commune notamment sur la RD 52 et la RD 433.

Il indique également quelques spécificités locales à prendre en compte, notamment :

-sur la RD 52, le panneau d'entrée d'agglomération au Nord n'est pas crédible avec du bâti uniquement d'un côté et un environnement de type «rase campagne».

-le centre-bourg se caractérise par un double carrefour RD 52 / RD 433 complexe. Une perte de priorité a été instaurée sur la RD 52 pour améliorer la sécurité du carrefour. Quelques améliorations sont à apporter, la suppression du massif qui masque le STOP au Nord, et l'avancée du STOP pour donner la visibilité au Sud.

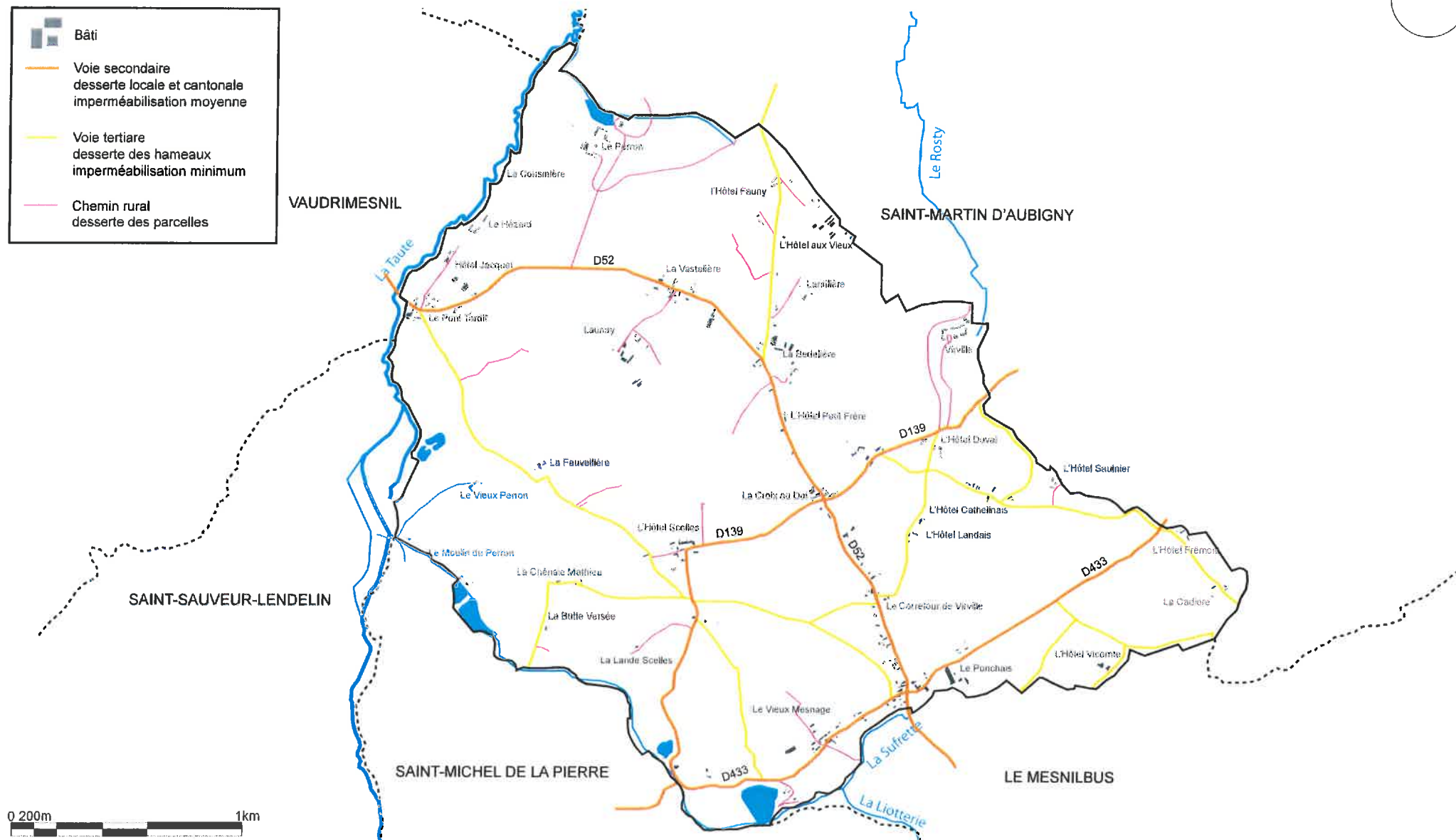
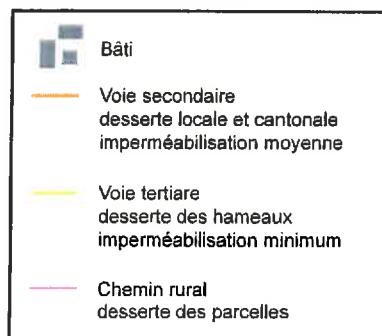
-les panneaux sur les trottoirs ne doivent pas être un obstacle au cheminement des personnes à mobilité réduite.



1. Sur la RD 52, les panneaux d'agglomération au Nord 2. Les panneaux sur le trottoir 3. Le massif masque le STOP et la buse est potentiellement dangereuse pour les usagers. 4. Le carrefour des RD 52 / RD 433 est complexe

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DE MAILLAGE DES VOIES PUBLIQUES



I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ACTIVITÉS, ÉQUIPEMENTS, ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Les activités commerciales et artisanales

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est peu dotée d'activités artisanales ou commerciales à l'exception d'une boulangerie et d'une entreprise de peinture en bâtiment. Un développement futur de l'urbanisation pourrait peut-être contribuer à long terme à une redynamisation du centre-bourg.

Exploitation agricole

La carte présentée en p.26 procède au repérage des sièges d'exploitation agricole en particulier des bâtiments d'exploitation (stabulation, silos,...) générant un périmètre d'inconstructibilité au titre du principe de réciprocité «habitat-agriculture» (voir également chapitre «Diagnostic agricole»).

Patrimoine archéologique et éléments remarquables

La commune de Saint-Aubin-du-Perron ne possède pas de patrimoine bâti protégé ou signalé faisant l'objet d'une sauvegarde particulière par le ministère de la culture, il n'en reste pas moins qu'elle compte un certain nombre d'éléments présentant des qualités architecturales à préserver et à mettre en valeur. Nous recensons et présentons notamment dans la cartographie suivante : l'église, le château du Perron, le château de Virville, le Vieux Perron et les deux calvaires. Concernant les équipements collectifs, nous indiquons sur la carte : la mairie, la salle des fêtes, le cimetière et le terrain de foot.

Cimetière

La création ou l'agrandissement du cimetière relèvent de la seule compétence du conseil municipal dans le respect des règles d'urbanisme. Il est souhaitable de prévoir une réserve foncière à cet effet lors de l'établissement de la carte communale. La commune de Saint-Aubin-du-Perron prévoit l'agrandissement du cimetière dans le prolongement du cimetière existant. Lors de l'élaboration de la carte communale, il faudra veiller à ne pas contrarier l'avenir de cette extension, en préservant les terrains envisagés à cet effet.



1. La mairie, excentrée du centre-bourg 2. La boulangerie, seul commerce de la commune 3. L'église 4. La salle des fêtes.

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une situation particulière de centre-bourg

La commune de Saint-Aubin-du-Perron connaît une situation peu commune de centre-bourg puisqu'elle est dotée de deux centralités :

- > Une centralité historique peu active bien que regroupant les équipements principaux et le commerce restant (boulangerie)
- > Une centralité administrative (la Croix Dot) constituée de la mairie et de l'ancienne école aujourd'hui désaffectée.

La réalité vécue est celle d'une centralité historique excentrée en limite de Mesnilbus et d'une centralité administrative mieux située mais peu dense. Il en résulte, d'une part, une perte de centre névralgique pour la commune et, d'autre part, un centre-bourg historique peu attractif car excentré. Il semble important de se donner pour objectif qu'une éventuelle extension de l'urbanisation permette d'affirmer une position claire sur cette question :

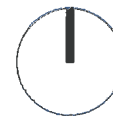
- > Soit par l'affirmation du centre-bourg historique comme centralité principale
- > Soit par le renforcement de la centralité de la Croix Dot
- > Soit par l'acceptation d'un double centre de gravité

Dans tous les cas, la densification des dites centralités devra poursuivre l'objectif, si ce n'est de créer un centre plus dynamique (la centralité forte identifiée étant Saint-Sauveur Lendelin), de préserver au moins les liens sociaux que l'éparpillement de l'habitat et des équipements tend à faire disparaître (commune dortoir).

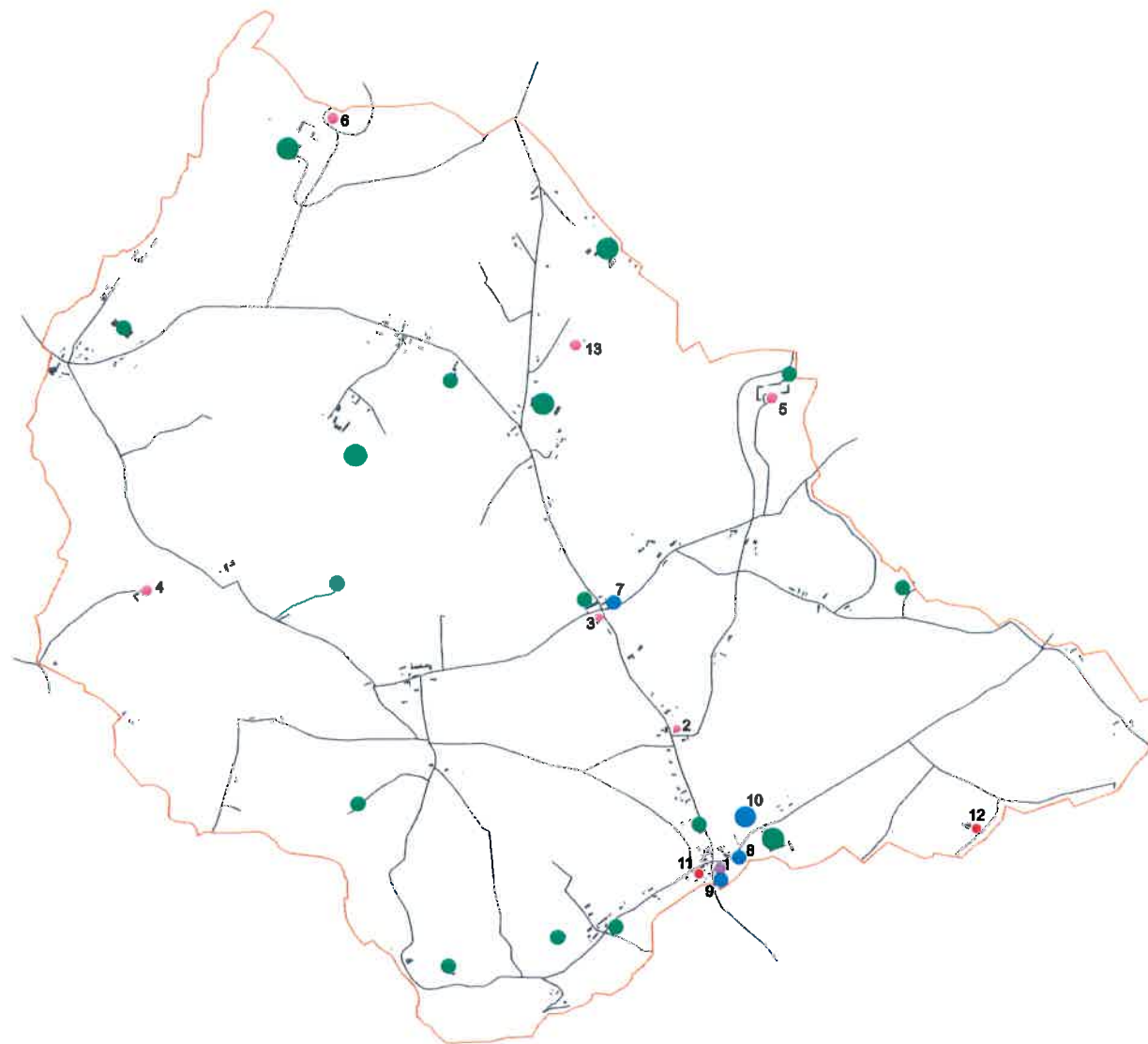
L'objectif des communes rurales ne doit pas être seulement de répondre à la demande grandissante de logements et notamment de maisons individuelles mais de réfléchir à une nouvelle manière de vivre ensemble à la campagne en créant du lien entre les générations, entre les classes sociales et entre les différents types d'habitants (résidents permanents ou saisonniers, agriculteurs, travailleurs hors communes, familles, personnes âgées, natifs de la commune, nouveaux arrivants, etc.)

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DE REPÉRAGE DES ACTIVITÉS, DES ÉQUIPEMENTS ET DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES



- Activité commerciale ou artisanale
 - 11. Boulangerie
 - 12. Peintre en bâtiment
- Bâtiment d'élevage
- Patrimoine archéologique
 - 1. Eglise
- Eléments remarquables
 - 2 et 3. Calvaires
 - 4. Le Vieux Perron
 - 5. Château de Virville
 - 6. Château du Perron
 - 13. Lantilière
- Equipements publics
 - 7. Mairie
 - 8. Salle des fêtes
 - 9. Cimetière
 - 10. Terrain de foot



0 200m 1km

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE BÂTI

Localisation, densité et formes urbaines

Originellement à Saint-Aubin-du-Perron, le bâti s'implante le long des routes en fonction du relief et de la nature propice des sols. Il se développe au fil des ans selon deux modes opératoires. **D'abord, en continuité du centre-bourg et autour de la RD 52. Et en dehors de cette agglomération, en hameaux disséminés sur le territoire de la commune toujours autour des voies et par un système de voies tertiaires faiblement impériméabilisées.** La commune de Saint-Aubin-du-Perron compte un très grand nombre de hameaux puisqu'on en dénombre une vingtaine. La plupart de ces hameaux se sont développés de manière linéaire autour des axes principaux grignotant le paysage et créant une urbanisation diffuse. L'urbanisation récente s'est développée de façon linéaire le long des axes existants, notamment le long de la RD 52 et de la RD 433, empêchant la création d'une centralité. Toutefois, peu d'habitations ont été réalisées récemment sur le territoire de la commune. Les hameaux pour la majorité regroupent des fonctions d'habitat et d'exploitation agricole. La présence de cette dernière contraint également leur extension du fait de périmètre des 100 mètres inconstructibles autour des bâtiments d'exploitation.

L'urbanisation reste linéaire sur l'ensemble de la commune, notamment au niveau du bourg où le bâti s'étend sur le long de la RD 52 ; c'est une urbanisation diffuse, peu dense et donc peu favorable à l'établissement des liens sociaux de proximité. **Nous souhaitons rappeler ici, qu'il est important de ne pas développer ce phénomène et de prendre conscience qu'une extension de l'urbanisation doit nécessairement envisager la création de voies, d'espaces publics et de formes urbaines propices à vivre ensemble. L'urbanisation diffuse et linéaire favorise la transformation des communes rurales en 'communes-dortoirs'.**

Un patrimoine ancien remarquable

La commune de Saint-Aubin du Perron est dotée d'un patrimoine bâti ancien très intéressant (résidentiel ou agricole). La cartographie présentée en p.33 dresse l'inventaire précis de ce patrimoine qui constitue une vraie richesse d'avenir pour la commune puisque la réhabilitation de ces bâtis lui permettrait d'accroître sa population dans le respect de son identité originelle et de ses paysages. Il nous semble primordial de préserver ce patrimoine bâti qui constitue le paysage de la commune tout en proposant la réalisation de logements neufs dans le centre-bourg.



1. et 2. Implantation linéaire du bâti le long de la RD 52. 3. Le hameau de l'Hôtel Scelles. 4. Une maison du centre-bourg présentant des caractéristiques propres à Saint-Aubin-du-Perron

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TYPLOGIE DU BÂTI ANCIEN

Les constructions locales sont sobres et d'allure rustique, souvent dotées de dimensions imposantes. L'intérêt de ce bâti réside dans la qualité des matériaux utilisés, dans le soin apporté à leur mise en oeuvre ainsi que dans une abondance de détails architecturaux qui constituent un apport décoratif de première importance.

Caractéristiques du centre-bourg

Taille minimale d'une parcelle : 171 m²

Taille maximale d'une parcelle : 4391 m²

Taille moyenne d'une parcelle : 1311 m²

Densité : 5 habitations/ha

Coefficient moyen d'emprise au sol : 8%

Hauteur moyenne des constructions : R+1 + combles

Nombre d'équipements / activités : 2

Stationnements : globalement non pris en compte.

Pour information :

Densité en Pays de Coutances (chiffres issus du SCOT) : 0,34 habitations/ha

Densité sur le territoire de Saint-Aubin-du-Perron: 0,16 habitations/ha (123 logements pour 762 ha en 2009)

Objectifs du SCOT pour les communes rurales hors pôle : ≥ 8 habitations/ha

Les formes du bâti

L'organisation de la vie rurale a généré une importante variété de constructions. Aux habitations s'ajoutent des annexes, autrefois nécessaires aux besoins domestiques (caves, boulangeries, puits,...) ainsi que des bâtiments agricoles (granges, étables, charreteries).

Les bâtiments d'habitation sont souvent implantés en bord d'un des côtés de la parcelle, le plus souvent perpendiculairement à la rue, cette disposition permettant une transition entre la rue et le jardin grâce à une cour. Le bâti des exploitations agricoles est généralement organisé autour de cours qui restent ouvertes ou en bâtis dispersés sur la parcelle.

Les constructions sont souvent de grande taille, et présentent plusieurs bâtiments juxtaposés. Cette configuration produit des ensembles plus ou moins réguliers, selon que les extensions prolongent ou non le volume des constructions. Les toits sont à



1. Plan du centre-bourg de Saint-Aubin du Perron



2. Bâtiments juxtaposés



3. Façade aveugle au nord

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

deux pentes, comprises entre 45 et 55 degrés. Les croupes ou demi-croupes sont nombreuses. Les ouvertures des habitations sont souvent pratiquées sur les façades bénéficiant de la meilleure exposition au soleil, les façades Nord étant pratiquement aveugles. Les habitations sont souvent orientées Est/Ouest afin de se protéger des pluies du Sud.

Les matériaux de construction

Deux principaux matériaux de construction sont employés pour monter les murs : la pierre et la terre. La pierre représente la plus grande partie des constructions. La granodiorite et le schiste brun sont les pierres les plus couramment employées à Saint-Aubin-du-Perron. Les appareils peuvent être réguliers (pierres façonnées en rectangles courts et assez réguliers) ou irréguliers (en pierre peu retaillées de différents calibres).

L'architecture en terre crue, édifiée selon la technique de la bauge, est l'un des éléments patrimoniaux les plus identitaires des Marais du Cotentin et du Bessin. Localement désignée sous les appellations de «mur de terre», «mâsse», «mâssé», «mur d'argile»... cette technique a offert, au moins dès le 16e siècle et jusqu'au premier quart du 20e siècle, une réponse à l'ensemble des besoins du bâti.

En toiture, le chaume a progressivement été remplacé par l'ardoise et la tuile mécanique avec l'arrivée de l'électricité dans les habitations.

Les détails de façade

Les ouvertures sont toujours plus hautes que larges, leur disposition en façade est souvent ordonnée. Dans les murs en pierre, les encadrements sont en brique ou en pierre de taille. Les menuiseries anciennes sont d'une grande simplicité de conception: les fenêtres sont à grands carreaux, et les volets sont en bois.

A Saint-Aubin-du-Perron, on note quelques maisons avec des lucarnes en bâtière (deux versants) qui sont situées à l'aplomb de la façade et des lucarnes à fronton triangulaire.

Les souches de cheminée sont systématiquement implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou sur les murs de refend. Elles sont souvent de facture soignée : l'usage de la brique est fréquent.



1. Toiture à croupe 2. Mur en schiste 3. Fenêtre à encadrement en brique 4. Lucarne en bâtière 5. Lucarne à fronton 6. Souche de cheminée

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TYPOLOGIE DU BÂTI NEUF

Les constructions neuves sont sobres et souvent dotées de dimensions plus petites que le bâti traditionnel. Ce bâti se caractérise par une uniformisation des volumes et des matériaux ainsi que par un positionnement dans la parcelle aléatoire.

Caractéristiques du hameau carrefour de Virville :

Taille minimale d'une parcelle : 1260 m²

Taille maximale d'une parcelle : 2517 m²

Taille moyenne d'une parcelle : 1997 m²

Densité : 5 habitations/ha

Coefficient moyen d'emprise au sol : 6%

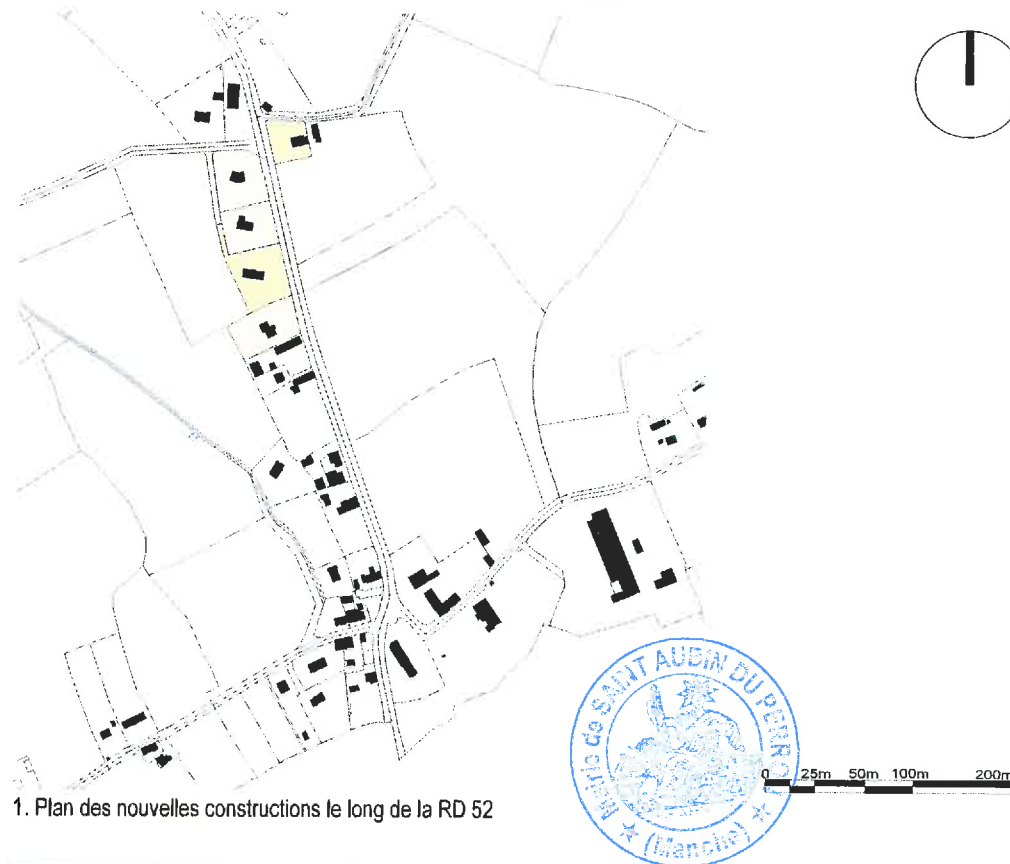
Hauteur moyenne des constructions : RdC + combles

Nombre d'équipements / activités : 0

Stationnements : place de la voiture très importante : place de stationnements en surface, nombreux parkings intérieurs.

Les formes du bâti

Les constructions neuves destinées à l'habitation s'apparentent à des bâtiments autonomes, construits sans créer de lien avec leur contexte. Elles revêtent un aspect uniforme, tant par leur volumétrie, le choix des matériaux, que le traitement des espaces extérieurs. Dans le même temps, l'irrégularité de leur implantation crée un paysage discontinu et peu structuré. Dans ce bâti récent, la voiture occupe un espace important tant dans la manière dont elle conditionne l'implantation du bâti sur la parcelle, que par la surface qu'elle occupe en stationnement (extérieur et/ou intérieur). L'objet «voiture» en lui-même est souvent très visible et entraîne une forte imperméabilisation du sol aux abords de la maison. Les bâtiments d'habitation sont souvent implantés au milieu de la parcelle, le plus souvent avec une orientation Nord-Sud. Les constructions sont souvent composées d'un seul parallélépipède, animé ponctuellement d'une différence de hauteur en toiture ou par l'ajout d'un volume annexe. Les toits sont à deux pentes, comprises entre 45 et 55 degrés. L'appauvrissement des techniques constructives, des volumes et du dessin des façades conjugué à la forte considération réservée à la voiture tend à fabriquer un modèle uniforme sans lien avec le contexte dans lequel s'implante la maison, ou avec l'histoire et/ou les qualités intrinsèques de la commune.



1. Plan des nouvelles constructions le long de la RD 52



2. Maison récente



3. Deux garages et zone de stationnements

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les matériaux de construction

Le matériau de construction employé pour les murs est le béton enduit, le parpaing ou la brique monomur. En toiture, l'utilisation de l'ardoise ou de la tuile mécanique est généralisée.

Les détails de façade

Les maisons individuelles présentent moins d'éléments architecturaux en façade que le bâti traditionnel. Les cadres des ouvertures ont disparu et les matériaux sont dissimulés sous une couche d'enduit, de finitions et de teintes variées.

Les ouvertures présentent des tailles et dispositions différentes selon la façade sur laquelle elles sont disposées et la pièce qu'elles éclairent, avec cependant peu de richesses dans les dispositifs mis en œuvre (baies coulissantes double pour les pièces de vie et fenêtres à la française pour les autres pièces). Les menuiseries sont le plus souvent en PVC, à grands carreaux. On trouve parfois des volets en bois mais le plus souvent des volets roulants.

Les lucarnes, nombreuses, présentent des aspects très divers, deux pans, trois pans, outeaux,... et ne suivent aucune règle d'alignement : elles peuvent se trouver à l'aplomb de la façade comme au milieu du toit. On note que les châssis de toit sont généralisés. Les souches de cheminée sont implantées aléatoirement selon l'habitation.

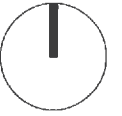


1. Toiture à 2 pentes 2. Mur en béton 3. Fenêtre en PVC 4. Deux types de lucarne : à trois pans et outeau 5. Châssis de toit 6. Souche de cheminée

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARTOGRAPHIE D'INVENTAIRE DES BÂTIS MUTABLES À COURT OU MOYENS TERMES

● maisons susceptibles d'être restaurées dans les 15 ans à venir



0 200m 1km

II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été établi en amont des réflexions de travail sur la carte communale par un groupe de travail réunissant des propriétaires fonciers et quelques exploitants de la commune. Le travail de cette commission est relaté dans les pages suivantes. Il a pour objectif que soient prises en compte dans l'élaboration de la carte communale toutes les données agricoles de la commune afin que soit instauré un équilibre entre l'espace agricole et l'espace réservé à l'urbanisation future. Il intègre le devenir de ces espaces à moyen et long terme (installations futures, etc.).

Repérages des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles

Nous avons tout d'abord procédé au repérage des sièges et des bâtiments d'exploitations (stabulation, silos, etc.). La cartographie en page 36 présente la localisation des 18 sièges d'exploitations situés sur la commune de Saint-Aubin-du-Perron. Ce repérage permet d'établir les limites des périmètres inconstructibles (cartographie page 38). **Il est fortement recommandé de ne pas établir de zones constructibles à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitation ainsi que des stabulations, fumières et silos.**

Plans d'épandage

L'installation d'une maison d'habitation d'un tiers à l'activité agricole à proximité de parcelles susceptibles d'épandage ou référencées en tant que tel, a une conséquence directe sur l'activité agricole dans la mesure où les surfaces épandables de l'exploitant sont restreintes par l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire (recul de 100m de distance et de 50m en cas de traitement atténuant les odeurs). **Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole, les zones constructibles définies doivent préserver au maximum les zones d'épandage clairement identifiées.** La cartographie des plans d'épandage réalisée grâce au travail de la commission est présentée en page 39. Le document en page 40 est celui fourni par la DDTM dans le cadre du Porter-à-Connaissance de l'État.

Utilisation des terres

En 2010, la superficie de terres labourables à Saint-Aubin-du-Perron est de 125 ha, soit environ 16% de la superficie totale de la commune. Il n'existe pas de cultures permanentes. La même année, la superficie des terrains toujours en herbe est de 367 ha soit 48% de la surface de la commune. Au total, la commune de Saint-Aubin-du Perron comptabilise 492 ha de surface agricole utilisée en 2010, soit 65% de la surface totale de la commune, un chiffre en recul constant (il était de 591ha en 1988 soit une perte

de 20%). Cependant, même si depuis une vingtaine d'année, les surfaces non bâties ont diminué, la commune de Saint-Aubin-du-Perron a une forte dominante de terrains non urbanisés sur son territoire.

Autres spécificités

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est concernée par les aires géographiques de l'AOC fromagères Camembert de Normandie et Pont l'Evêque et les aires géographiques cidricoles Calvados et Pommeau de Normandie. Mais cela n'a pas d'incidence sur la carte communale.

La commune de Saint-Aubin du Perron compte un nombre très important d'exploitations agricoles (18). Il nous semble qu'au-delà des contraintes que cela impose, il s'agit là d'un atout très fortement constitutif de l'identité de la commune. En effet, les exploitations agricoles fabriquent un paysage remarquable et spécifique (grands volumes bâtis, cultures colorées et structurées, haies bocagères, etc.), elles dotent la commune d'une vie particulière fortement marquée par les saisons et d'une activité dynamique. Tout projet d'extension de l'urbanisation devra veiller à mettre cela en valeur par des actions du type : circuits pédestres, activités pédagogiques, développement du tourisme (camping à la ferme, table d'hôtes, etc.), commerces bio et équitable (AMAP, etc.).

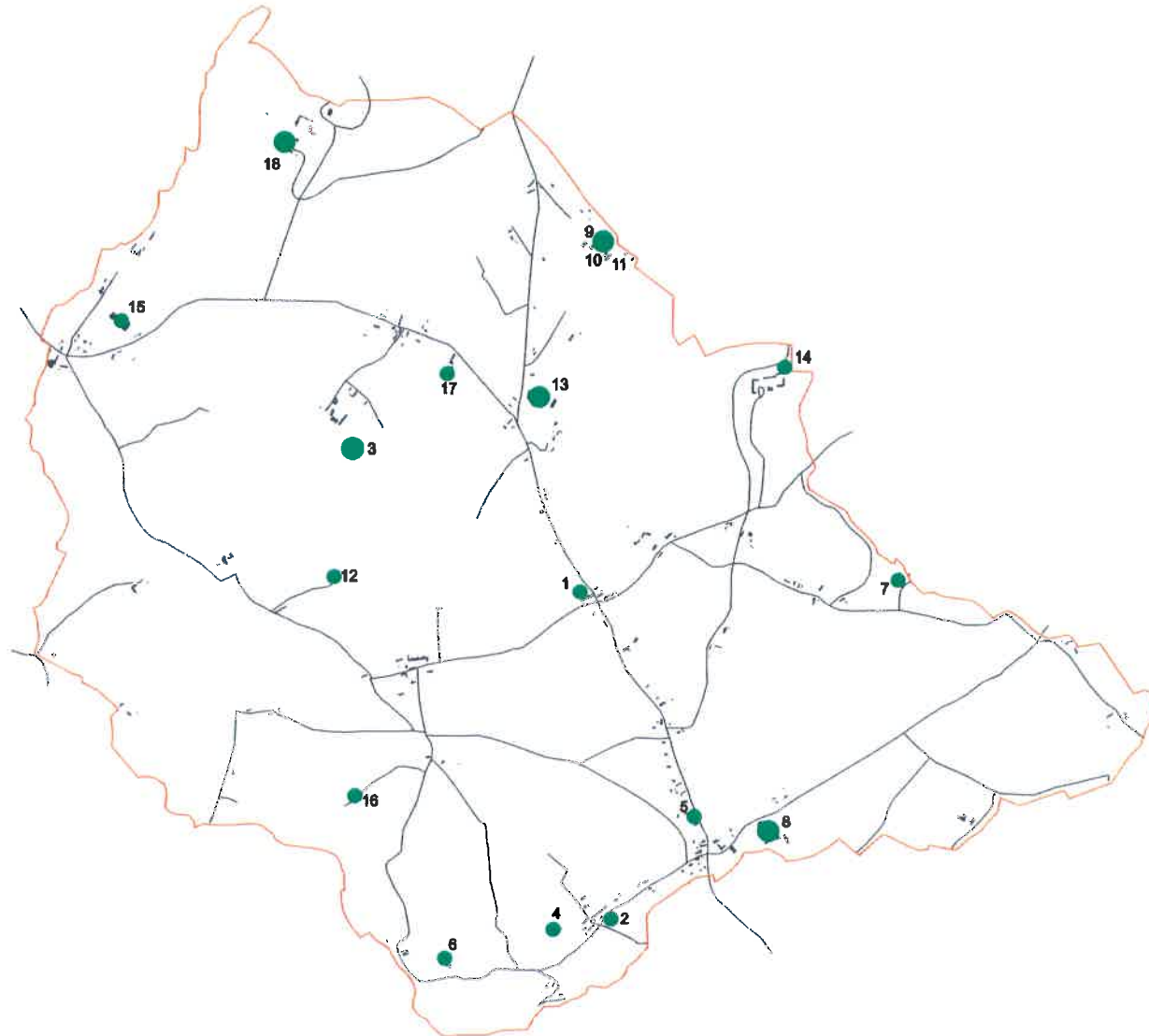
II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

TABLEAU D'INVENTAIRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Numéro	Agriculteurs	Élevage	Unités de Gros Bétail	Ferme aux normes	Ferme avec repreneur	Précisions
1	Mr Angot (75 ans)	Vaches à viande	25/30	non	oui	Agriculteurs retraités dont les terres sont reprises en grande partie
2	Mr Besneville 60 ans)	Vaches à viande	10	non	oui	
3	Mr Bienvenu (75 ans)	Moutons	30	non	oui	
4	Mr Dauvers (60 ans)	Vaches à lait	50/60	non	oui	Ferme reprise récemment
5	Mr Duprey (35 ans)	Chevaux	6	non		Agriculture de loisirs
6	Mr Giard (55 ans)	Anes Moutons	10	non		Agriculture de loisirs
7	Mme Hamelin (50 ans)	Vaches à lait	40	non		
8	Mr Larose (50 ans)	Vaches mixtes	150	oui	oui	
9	Mr Lechanteur P. (60 ans)	Vaches à viande Porcs				Hors sol + quelques ha pour les vaches
10	Mr Lechanteur S. (55 ans)	Vaches à viande Porcs				
11	Mr Lechanteur T. (55 ans)	Vaches à lait		non		
	Mr Maunoury M.(65 ans)	Vaches à viande				Uniquement des terres, exploitation à Saint-Germain/Sèves Agriculture de loisirs
12	Mr Maunoury X. (53 ans)	Vaches allaitantes	45	oui		Demande de Permis de Construire pour une stabulation en cours
13	Mme Lepetit (55 ans)	Vaches à lait	70	oui	oui	Ferme reprise début mai 2013
14	Mr Pépin J. (50 ans) Mr Pépin M. (25 ans) Mr Pépin G. (25 ans)	Vaches mixtes	150	oui	oui	Ferme recomposée à partir de 3 fermes existantes
15	Mr Robert (55 ans)	Vaches à lait	100	oui	oui	
16	Mr Terry	Chevaux				Agriculture de loisirs
17	Mr Vaubert (40 ans)	Vaches à viande Chevaux	40/50	oui		
18	Mme Yon (60 ans)	Vaches à lait	40	non		

II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

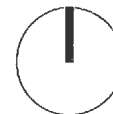
PLAN DE LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

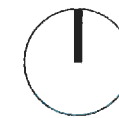
REPÉRAGE DES TYPES DE CULTURE

Cartographie issue du Portail IGN, réalisée par le ministère de l'agriculture, datée de 2010.



II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

CARTOGRAPHIE DE REPÉRAGE DES SIÈGES D'EXPLOITATION & APPLICATION DU PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ



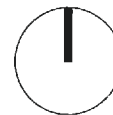
Périmètre inconstructible généré par le principe de réciprocité «Habitat-bâtiment d'élevage»





II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

REPÉRAGE DES SIÈGES D'EXPLOITATION ET DES PLANS D'ÉPANDAGE

Ce plan a été élaboré en collaboration avec une commission agricole formée d'exploitants agricoles, elle constitue donc une mise à jour de la carte suivante.



 Bâtiment agricole

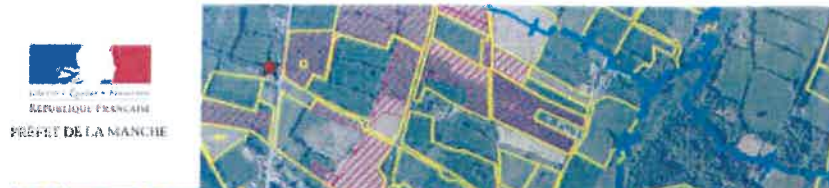
 Parcelles incluses dans un plan d'épandage d'une installation classée 2010 (ICPE)



II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

PLAN D'ÉPANDAGE

Ce plan, fourni par la chambre d'agriculture et issu du PAC, est purement indicatif.



Données générales sur l'agriculture Commune de Saint Aubin du Perron



II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

La prise en compte du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier

Le D.G.E.A.F. est approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006 dans le département de la Manche. Il doit être consulté lors de l'élaboration des PLU, cartes communales ou SCOT (R124.5 du code de l'urbanisme). Il est un guide à l'usage des élus pour la gestion des espaces agricoles, forestiers et naturels au travers des projets d'aménagement de la commune. A ce titre, il édicte des recommandations pour une prise en compte des enjeux fonciers identifiés en matière agricole, forestière ou encore d'activité cynégétique liée aux espaces naturels.

La délimitation de zones constructibles dans le cadre de l'élaboration de la carte communale doit prendre en compte toutes les composantes du territoire afin de promouvoir un développement durable des communes. La commune de Saint-Aubin-du-Perron est fortement marquée par la présence de l'agriculture et par un habitat dispersé, susceptible d'être à l'origine de conflits d'usage importants. Les espaces agricoles particulièrement vulnérables doivent donc être pleinement intégrés à la réflexion lors de l'élaboration de la carte communale afin d'être protégés et préservés.

- Identifier et quantifier les besoins de surface réels et justifiés. Les surfaces dédiées aux infrastructures et à l'habitat doivent être estimées de manière très précises afin de ne pas fragiliser inutilement la valorisation agronomique de la terre (exploitation agricole, épandage, etc.)

- Limitier l'extension de l'urbanisation au bourg.

- Privilégier une approche intercommunale des besoins en infrastructures.

- Préserver le parcellaire agricole. La délimitation de zones constructibles devra veiller à ne pas miter le parcellaire agricole, à préserver les accès nécessaires aux parcelles agricoles et à en assurer une desserte correcte.

Conformément aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, toute extension de l'urbanisation devra avoir pour objectif prioritaire la préservation des activités agricoles. Pour ce faire la carte communale doit obéir aux principes suivants :

- Respecter les plans d'épandage recensés. Ceux-ci observent des marges de recul par rapport aux habitations en fonction de ce que l'on épand. Ainsi un recul de 50m est nécessaire pour le fumier et un recul de 100m pour les lisiers. La délimitation des zones constructibles de la carte communale doit veiller à la sauvegarde des plans

d'épandage autorisés et dans le cas contraire, s'assurer qu'une modification dudit plan d'épandage est possible sans mettre en péril l'activité agricole. (Voir plan présenté p.39).

- Respecter les principes de réciprocité de recul par rapport aux bâtiments d'élevage recensés, par la mise en place d'un périmètre inconstructible de 100m de tous points dudit bâtiment sauf autorisation spéciale de construction liée à l'activité agricole elle-même.

- Prendre en compte l'espace forestier et les activités liées dans l'instauration de zones à urbaniser.

- Prendre en compte les risques liés à l'aménagement de zones urbanisables en lisière d'espace boisé.

- Préserver l'accès des massifs pour l'exploitation forestière dans la délimitation des zones urbanisables.

- Prendre en compte les activités de loisirs en espace naturel dans l'instauration des zones à urbaniser.

- Prendre en compte l'espace naturel et les risques naturels dans les zones à urbaniser. Selon les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et de la loi «Barnier» n°95-101 du 2 février 1995, toute extension de l'urbanisation devra prendre en compte la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels recensés. La carte communale devra obéir aux principes suivants :

- Proscrire l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables inventoriées. La commune de Saint-Aubin-du-Perron est recensée dans l'édition DREAL de l'atlas régional des zones inondables. Les principaux risques d'inondations se situent sur les bords de La Taute et de la Sufrette (voir cartographie p.14 et 15). Il conviendra d'exclure des secteurs de construction toutes les parcelles inondables qu'elle qu'en soit la cause. Toutes dispositions devront être prises pour ne pas augmenter les risques d'inondations.

La prise en compte du Plan Régional de l'Agriculture Durable

La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 a instauré la mise en place du PRAD,

II. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Plan Régional de l'Agriculture Durable, sous la conduite du préfet de région. Ce plan fixera les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'Etat. Il aura également la fonction de remplacer le DGEAF. Pour autant, tant que le plan régional n'est pas validé (validation prévue en 2013), le DGEAF reste en vigueur en tant qu'outil de planification des espaces agricoles et forestiers.

La prise en compte de la Charte pour une Gestion Économe et Partagée de l'Espace Rural

Signée le 21 décembre 2012, la charte GEPER (Charte pour une Gestion Économe et Partagée de l'Espace Rural) a pour objectifs de promouvoir la gestion de l'espace de manière économe et durable pour tous les usages, l'anticipation des projets d'aménagement et les projets de document d'urbanisme, la favorisation d'une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs ainsi que l'organisation des autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisements, activités de loisirs,...).

III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

LES RÉSEAUX ET LA GESTION DES DÉCHETS

Gestion des eaux

Approuvé le 20 novembre 2009, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) fixe les orientations pour la gestion et la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La carte communale doit être compatible avec les orientations définies.

La commune de Saint-Aubin-du-Perron fait partie de l'unité hydrographique 'Douve-Taute'. Ce bassin a une superficie de 1665 km² et concerne une population d'environ 89 400 habitants. Les réflexions sur l'étude de la carte communale devront, conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, intégrer les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Eau potable

Il est précisé que toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L.1321-2 du Code de la Santé Publique). Les zones destinées à l'urbanisation devront, par conséquent, être desservies par un réseau de distribution publique.

La commune de Saint-Aubin-du-Perron est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux (S.I.A.E.P) de Saint-Sauveur Lendelin à partir de la station du Moulin, celle-ci traitant les eaux de la rivière «La Taute». Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Eaux pluviales

Les voiries de la commune sont bordées de fossés plus ou moins entretenus. Les seules inondations notables se produisent au Pont Tardif et au chant du Ruisseau, par débordement de la Taute où quelques maisons sont concernées (données issues du dossier d'enquête publique de zonage d'assainissement réalisé par SOGETI ingénierie).

Assainissement

En vertu des dispositions sur la loi sur l'eau n°92.3 du 03 janvier 1992, les projets communaux relatifs à l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation doivent tenir

compte des possibilités d'assainissement des eaux usées. La commune de Saint-Aubin-du-Perron ne possède pas de station d'épuration permettant l'assainissement collectif des eaux usées, elle a donc recours par défaut à l'assainissement individuel sur l'ensemble de son territoire. Une étude réalisée par le BET SOGETI en 2001 à la demande de la communauté de communes de Saint-Sauveur Lendelin concluait à des difficultés localisées en matière d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, notamment dans le centre-bourg et au Pont Tardif où elle préconisait en conclusion la mise en place de lits filtrants drainés (dispositifs qu'il convient de ne pas généraliser et de considérer comme dérogatoire). A la même date, a été réalisée par SOGETI une étude de zonage d'assainissement collectif, proposant notamment la mise en place de dispositifs collectifs dans le bourg et au Pont Tardif compte tenu de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel et de la forte densité d'habitat dans ces secteurs. Après délibération du conseil municipal en date du 30/03/2002, il a été décidé de généraliser l'assainissement individuel sur la commune. Enfin, un diagnostic des assainissements non collectifs existants a été réalisée en 2009, par le groupement VEOLIA/SOGETI concluant globalement à une majorité d'installations incomplètes ou inadaptées avec rejets polluants. L'étude estime au final à 18,6% la proportion des logements représentant des points noirs sanitaires pour la commune.

Pour les constructions neuves, la seule solution envisageable aujourd'hui est l'épandage souterrain, toutes autres solutions devant être dérogatoires en cas d'existant contraignant.

Déchets

La gestion des déchets ménagers est de la compétence de la communauté de communes de Saint-Sauveur Lendelin. Le traitement de ces déchets est effectué par le syndicat mixte du Point Fort de Saint-Lô. La collecte sélective des déchets recyclables secs est effective depuis 2000. Les habitants de Saint-Aubin-du-Perron peuvent utiliser le déchetterie intercommunale de Saint-Sauveur Lendelin pour l'élimination et la valorisation des déchets encombrants. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de Saint-Aubin-du-Perron.

Défense incendie

La carte communale doit proposer la mise en place de dispositifs de défense incendie en prévision de l'extension possible de l'urbanisation. **En cas d'extension significative de l'urbanisation, il appartient à la commune de garantir la sécurité des personnes et donc de mettre à la disposition des pompiers les outils nécessaires**

III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

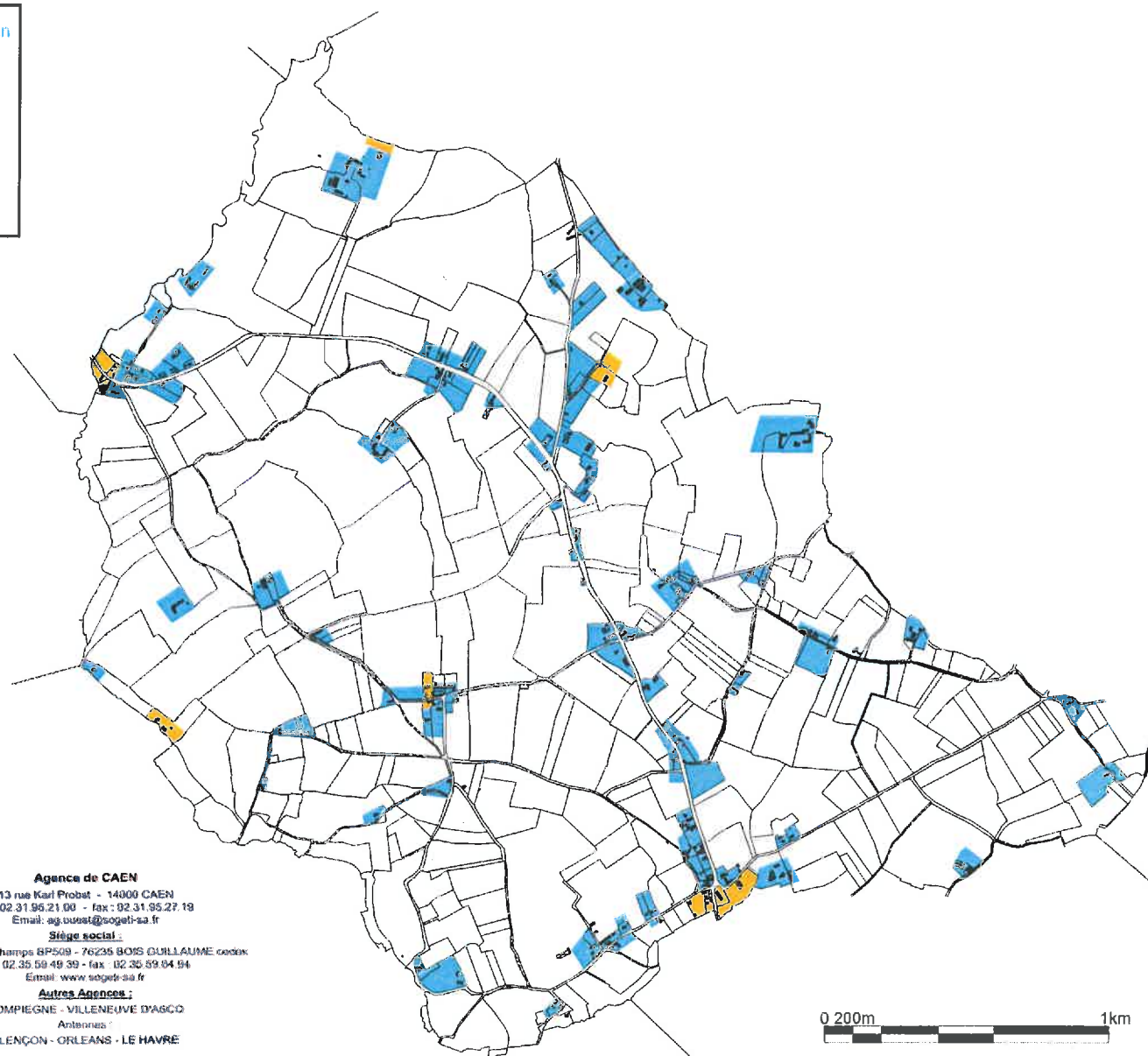
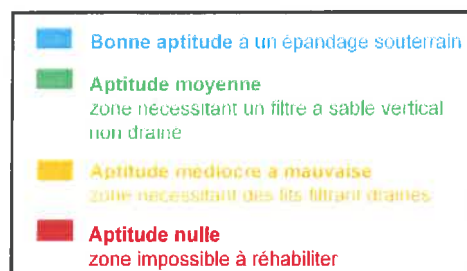
à la défense incendie. Dans le cas d'une extension maîtrisée de l'urbanisation par une procédure de type lotissement par exemple, des solutions telles que les réserves d'eau souples peuvent être envisagées.

Electricité et télécommunications

L'ensemble de la commune est raccordé aux réseaux électriques et aux réseaux téléphoniques. L'électricité est distribuée par ERDF. Le réseau téléphonique est distribué par France Télécom.

III. ATOUS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

PLAN DE L'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL



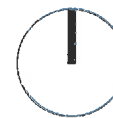
Agence de CAEN
13 rue Karl Probst - 14000 CAEN
tél : 02 31 59 21 00 - fax : 02 31 59 27 18
Email : ag.caen@sogeti-sa.fr
Siège social :
397, rue des Champs BP509 - 76235 BOIS GUILLAUME cedex
tél : 02 35 59 49 39 - fax : 02 35 59 84 94
Email : www.sogeti-sa.fr
Autres Agences :
COMPIEGNE - VILLENEUVE D'ASCQ
Antennes :
ALENÇON - ORLEANS - LE HAVRE



III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

PLAN DE DÉFENSE INCENDIE

● Borne incendie
■ Zone de 200m accessible depuis la borne incendie



III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

RÉGLEMENTATION CONCERNANT LA DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

1 - Défense hydraulique contre l'incendie :

1.1 La défense devra être assurée par des poteaux d'incendie de 100 ou de 2 X 100 millimètres normalisés (NFS 61 213) piqués directement sans passage par by-pass sur des canalisations fournissant les débits nécessaires sous une pression résiduelle comprise entre 1 et 8 bars (NFS 62.200). Les hydrants doivent être implantés en bordure d'une voie utilisable par les véhicules de lutte contre l'incendie ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci. Toutefois, les réserves d'eau naturelles ou artificielles pourront être prises en considération ponctuellement selon leur capacité utile en remplacement d'un ou plusieurs hydrants.

1.2 Le réseau hydraulique devra respecter les dispositions minimales du tableau ci-dessous :

dominante de la zone à défendre	nombre des appareils	distance maximale entre deux appareils successifs (m)	distance maximale du risque en mètres (2)	diamètre nominal des appareils en millimètre	débit nominal nécessaire en m ³ /h pendant 2 heures
Habitations de 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	1 pour 4 ha	200	200	100	120 sur 2 hydrants successifs
Habitations de la 3 ^{ème} famille	1 pour 4 ha	200	100 sans colonne sèche 60 avec colonne sèche dans l'immeuble 100 avec colonne sèche dans le parc de stationnement	100	120 sur 2 hydrants successifs
Habitations de la 4 ^{ème} famille et I.G.H.	1 pour 4 ha	150	60	200 ou 2 X 100	180 sur les 3 appareils les plus proches
Zones industrielles, entrepôts, commerces, ERP importants	1 pour 2 ha	150	100	100 ou 2 X 100	180 sur les 3 appareils les plus proches

- la distance linéaire entre deux points d'eau successifs est mesurée selon l'itinéraire susceptible d'être emprunté par les engins d'incendie.
- par distance maximale du risque, il faut comprendre un trajet pouvant être emprunté par deux sapeurs tirant un déviateur mobile normalisé. Dans ce cas, il faut considérer :
 - pour les habitations des 1^{ère} et 2^{ème} familles, l'accès du pavillon le plus éloigné ou la cage d'escalier la plus éloignée dans le cas d'un bâtiment collectif ;
 - pour les immeubles de la 3^{ème} famille, la cage d'escalier la plus éloignée située dans le bâtiment le plus défavorisé ou le raccord d'alimentation des colonnes sèches ;
 - pour les immeubles de la 4^{ème} famille et les immeubles de grande hauteur, le raccord d'alimentation des colonnes sèches ou humides propres à chaque construction ;
 - pour les zones industrielles, entrepôts ou commerces importants, la parcelle la plus éloignée de l'établissement à défendre.

1.3 Pour assurer une défense rationnelle, les canalisations maîtresses devront passer à proximité des secours présentant des risques importants d'incendie où l'utilisation simultanée de plusieurs appareils pourra être demandée.

1.4 Lorsque des voies à grande circulation bordent les diverses installations ou les immeubles à défendre, il convient de prévoir la répartition des points d'eau de telle manière qu'il ne soit pas nécessaire de couper les chaussées avec les établissements de tuyaux.

1.5 Les établissements présentant des risques particuliers d'incendie feront l'objet d'une étude spéciale de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours qui peut déboucher localement sur une aggravation des besoins en eau et / ou un recouplement coupe-feu.

Règle de base : 60 m³/h pendant 2 heures pour 1000 m². Cette règle est aggravée ou allégée en fonction de paramètres divers (type de construction, hauteur, type d'activité, sprinklage, etc...).

2 - Desserte :

Les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie doivent pouvoir approcher des bâtiments. A cet effet, la desserte doit être conçue conformément aux dispositions réglementaires des textes suivants :

- arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
- Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.
- Arrêté du 22 juin 1990 traitant de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 5^{ème} catégorie.
- Arrêté du 18 octobre 1977 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et de leur protection contre les risques d'incendie et de panique.
- Code de la construction et de l'habitation et code de l'urbanisme.

2.1 Voie utilisable pour les engins de secours (voie engins) :

- largeur libre de stationnement :
 - 6 mètres pour les établissements recevant du public avec un effectif supérieur à 2500 personnes,
 - 3,5 mètres pour les immeubles de grande hauteur,
 - 3 mètres dans les autres cas.
- force portante de 13 kN. Cependant les voies importantes devront résister à 190 kN.
- rayon intérieur minimum R : 11 mètres.
- surlargeur S égale à 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres. (S et R étant exprimés en mètres).
- hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres. Cependant les voies importantes ne devraient pas comporter de passage inférieur ou égal à 4,5 mètres.
- perte inférieure à 10 % pour les IGH, 15 % dans les autres cas.

2.2 Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles (voie échelle) :

La voie échelle est une partie de la voie engins dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur libre de stationnement de 4 mètres,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,2 mètre de diamètre,
- pente inférieure ou égale à 10 %.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie engins.

III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

2.3 Impasses :

Dans le cas exceptionnel où la desserte nécessite l'utilisation d'une Impasse, celle-ci doit répondre aux caractéristiques des voies engins ou des voies échelles compte tenu des modifications suivantes :

- pente inférieure à 10 %,
- largeur libre de stationnement supérieure à :
 - . 5 mètres pour les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille, industriels ou commerciaux recevant moins de 200 personnes ou recevant du public de la 5^{ème} catégorie non justiciables de la mise en station des échelles,
 - . 6 mètres pour les autres bâtiments non ERP non justiciables de la mise en station des échelles,
 - . 7 mètres pour les établissements recevant du public des 4 premières catégories et pour les autres bâtiments justiciables de la mise en station des échelles.

Par ailleurs, les Impasses dont la longueur est supérieure à 60 mètres devront être terminées par une aire de manœuvre dont les schémas sont joints en annexe.

2.4 Chemins de liaison (s'il n'est pas nécessaire que les constructions soient accessibles par une voie échelle).

Usage/Construction	Caractéristiques	Observations
Habitation 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille	largeur 1,40 m longueur maxi 60 m pente 15 % maxi	sol compact
Habitation 3 ^{ème} famille B 4 ^{ème} famille	largeur 1,40 m longueur maxi 50 m pente 15 % maxi	les 3 ^{ème} familles A doivent être accessibles par voie échelle
I.G.H.	largeur 1,40 m longueur maxi 30 m pente 10% maxi	sol compact
ERP 1 ^{er} groupe < 8 m	largeur 1,40 longueur maxi 60 m pente 10 % maxi	si H > 8 m voie échelle ou espace libre
ERP 2 ^{ème} groupe	Idem avec pente 15 % maxi	

3 - Prévention des pollutions accidentelles et rétention des eaux d'extinction.

Les bassins de retenue des eaux pluviales devront être équipés d'une vanne permettant de contenir dans les ouvrages les polluants éventuels déversés sur les surfaces imperméabilisées collectées.

Un second vannage en tête de bassin et un dispositif de by-pass permet le rejet direct des eaux pluviales sans passage dans le bassin en cas de stockage de pollution accidentelle.

III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Atouts

- > Un paysage et un cadre de vie préservé et qualitatif
- > Une belle qualité du bâti traditionnel (architectural, urbain et paysager)
- > Un important patrimoine bâti à requalifier à court et moyen terme
- > Un paysage urbain peu impacté par des constructions récentes
- > Forte présence de l'activité agricole (18 exploitations)

Contraintes et dysfonctionnements

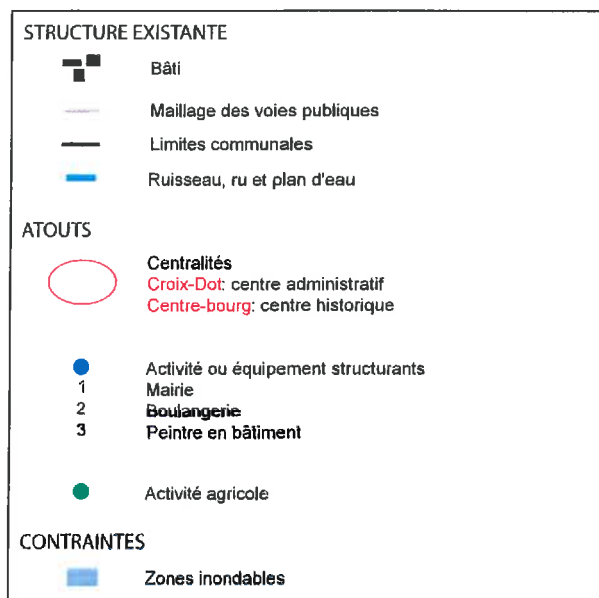
- > Un enclavement de la commune par rapport aux voies de desserte
- > Un manque de dynamisme commercial ou artisanal (2 activités repérées)
- > Appauvrissement de l'aspect architectural, urbain et paysager du bâti récent
- > Forte présence de l'activité agricole (périmètre inconstructible et recul)

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

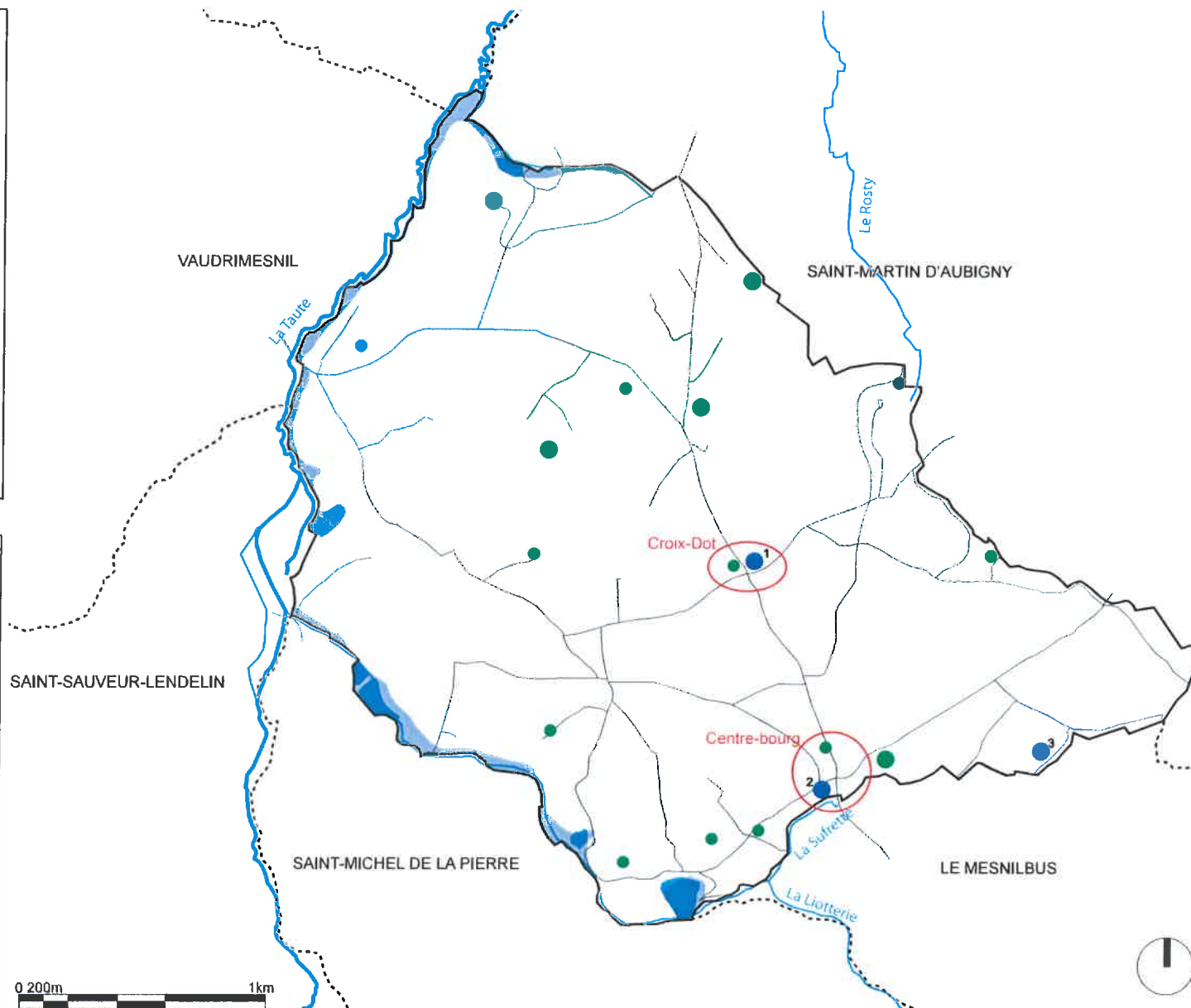
- > Compte-tenu du nombre important de bâtis mutables à court ou moyen terme, la commune doit tout mettre en œuvre pour favoriser la réhabilitation des bâtis existants afin de préserver son paysage.
- > Il semble très important que l'extension de l'urbanisation soit maîtrisée par la commune, afin de favoriser l'émergence d'un projet paysagé, dense et qualitatif s'intégrant harmonieusement au tissu urbain, paysager et architectural existant.
- > Favoriser l'émergence de formes «rurbaines» qualitatives réinventant de manière durable un art de vivre à la campagne, soucieux de sociabilité et de contexte.
- > Il semble important de se donner pour objectif, qu'une éventuelle extension de l'urbanisation permette d'affirmer une position claire sur la question de la double centralité (centre-bourg historique / centre-bourg administratif) par l'affirmation du centre-bourg historique comme centralité principale.

III. ATOUTS, CONTRAINTES ET SERVITUDES

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX



Centre bourg



IV. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

Le travail présenté ci-dessous constitue une lecture analytique des données à notre disposition proposées par l'INSEE et dans le cahier d'état des lieux du SCOT de Centre Manche Ouest. Cette analyse doit permettre à la commune de Saint-Aubin-du-Perron de se fixer des objectifs d'évolution et de se donner les moyens de les atteindre. Ces dispositions doivent être compatibles avec celles du SCOT et être soucieuses de préserver les qualités intrinsèques de la commune afin de favoriser un développement cohérent.

POPULATION ET LOGEMENTS

	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d'habitants	310	259	210	219	229
Résidences principales	85	86	79	89	98
Résidences secondaires	16	23	23	18	20
Logements vacants	12	7	14	13	5
Parc total de logements	113	116	116	120	123

Après avoir connu une diminution de 100 habitants entre 1975 et 1990, Saint-Aubin-du-Perron voit sa population s'accroître à nouveau à partir de 1999 où elle enregistre une augmentation de 9 habitants soit 4,3% entre le recensement de 1990 et 1999. Le recensement de 2008 confirme cette évolution avec une augmentation significative de 10 habitants soit à nouveau 4,6% d'augmentation entre le dernier recensement et celui de 2008. **En 2012, le nombre d'habitants s'élève à 243**, soit une augmentation de 14 habitants en 4 ans similaire à celle connue précédemment entre 1999 et 2008 soit 9 ans.

D'autre part, entre 1975 et 2008, le nombre de résidences principales augmente régulièrement (15,3%). Cette augmentation s'explique par l'accroissement de la population mais aussi par la réduction du nombre de personnes par foyer (famille monoparentale).

Après avoir augmenté régulièrement entre 1975 et 1982 le nombre de résidences secondaires stagne puis diminue entre 1990 et 1999. Il a ensuite réaugmenté entre 1999 et 2008 pour atteindre le nombre de 20 résidences. Cette croissance est plutôt négative pour la commune puisque synonyme de manque de dynamisme tout au long de l'année. En 2008, le nombre de résidences secondaires représente 16% du parc de logements et le pourcentage de logements vacants est de 4.1% se situant ainsi en dessous de la moyenne départementale à 6%.

L'analyse des données INSEE montre une croissance très relative de la commune. Si une reprise de la croissance est bien perceptible depuis 1990 (notée ainsi dans le SCOT) celle-ci reste toutefois assez limitée avec une augmentation de la population de 33 personnes en 18 ans, soit 1,8 personne par an.

Compte-tenu de l'évolution récente de la commune au regard de l'analyse des données de l'INSEE et de son histoire récente, l'augmentation du potentiel résidentiel de la commune de Saint-Aubin-du-Perron paraît envisageable. Cependant, compte-tenu de l'état initial de l'environnement et notamment de :

- > La forte présence de l'activité agricole
- > L'enclavement de la commune
- > Du potentiel bâti réhabilitable à court terme

L'extension de l'urbanisation si elle est envisagée devra être très modérée et obéir à des préconisations spécifiques ayant pour objectif la préservation de ses qualités intrinsèques et si ce n'est la résorption des dysfonctionnements mis en lumière (notamment la double centralité), à minima leur non-aggravation.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'analyse des données socio-économiques conjuguée à cet état initial de l'environnement nous permet de penser qu'il sera difficile de justifier d'une augmentation importante du potentiel résidentiel de la commune, notamment au regard des objectifs poursuivis par le SCOT. La commune, si elle doit se fixer des objectifs de maintien de sa croissance actuelle, afin de lutter contre la décroissance et le vieillissement de sa population, doit dans le même temps prendre conscience que sa structure actuelle (réseau viaire, assainissement individuel, activités agricoles, etc.) ne saurait absorber une urbanisation trop importante de son territoire, et qui, au contraire, pourrait mettre en péril son équilibre, ses paysages et son cadre de vie.

Afin de permettre à la commune de poursuivre une évolution douce et mesurée, nous suggérons d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces suffisantes permettant de suivre un rythme n'excédant pas 1 logement neuf par an, en cohérence avec les objectifs poursuivis par le SCOT et l'évolution récente de la commune. Ce scénario permettrait à la commune de poursuivre son développement, sans détériorer son cadre de vie.

IV. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

ESTIMATION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Le calcul de surface constructible doit tenir compte de la notion de «Point mort». Celui-ci correspond au nombre de logements nécessaires au simple maintien de la population compte tenu de desserrement des ménages et de la variation du nombre de logements autres que les résidences principales. Compte-tenu de cette notion, la commune, si elle veut respecter ses objectifs d'évolution en nombre d'habitants doit augmenter ses objectifs d'1 maison par an pour 400 habitants. Soit, à Saint-Aubin-du-Perron, 0,6 maisons par an sur 10 ans. C'est à dire 6 logements à l'horizon 2022.

Afin de permettre à la commune de poursuivre une évolution douce et mesurée, il est possible d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces suffisantes permettant de suivre un rythme approximatif de 0,7 logement neuf par an. C'est à dire 7 nouveaux logements à l'horizon 2024. Soit si l'on s'appuie sur un nombre moyen de 2,3 personnes par logement, un accroissement de la population de 16 personnes sur 10 ans. Saint-Aubin-du-Perron pourrait donc atteindre 259 habitants en 2024. En y ajoutant les 6 maisons nécessaires au seul maintien de la population, ce scénario prévoit, au total, la construction de 13 habitations.

Le calcul de la surface constructible se basera sur les données suivantes issues du SCOT de Centre-Manche Ouest :

> Densité minimum de 8 logements à l'hectare en moyenne incluant les voies de desserte des parcelles, soit des parcelles d'environ 1 250m² en moyenne.

Soit 7 maisons x 1 250m ² =	8 750m ²
Point mort 6 maisons x 1 250m ² =	7 500m ²


Soit TOTAL GÉNÉRAL	16 250m²
---------------------------	----------------------------

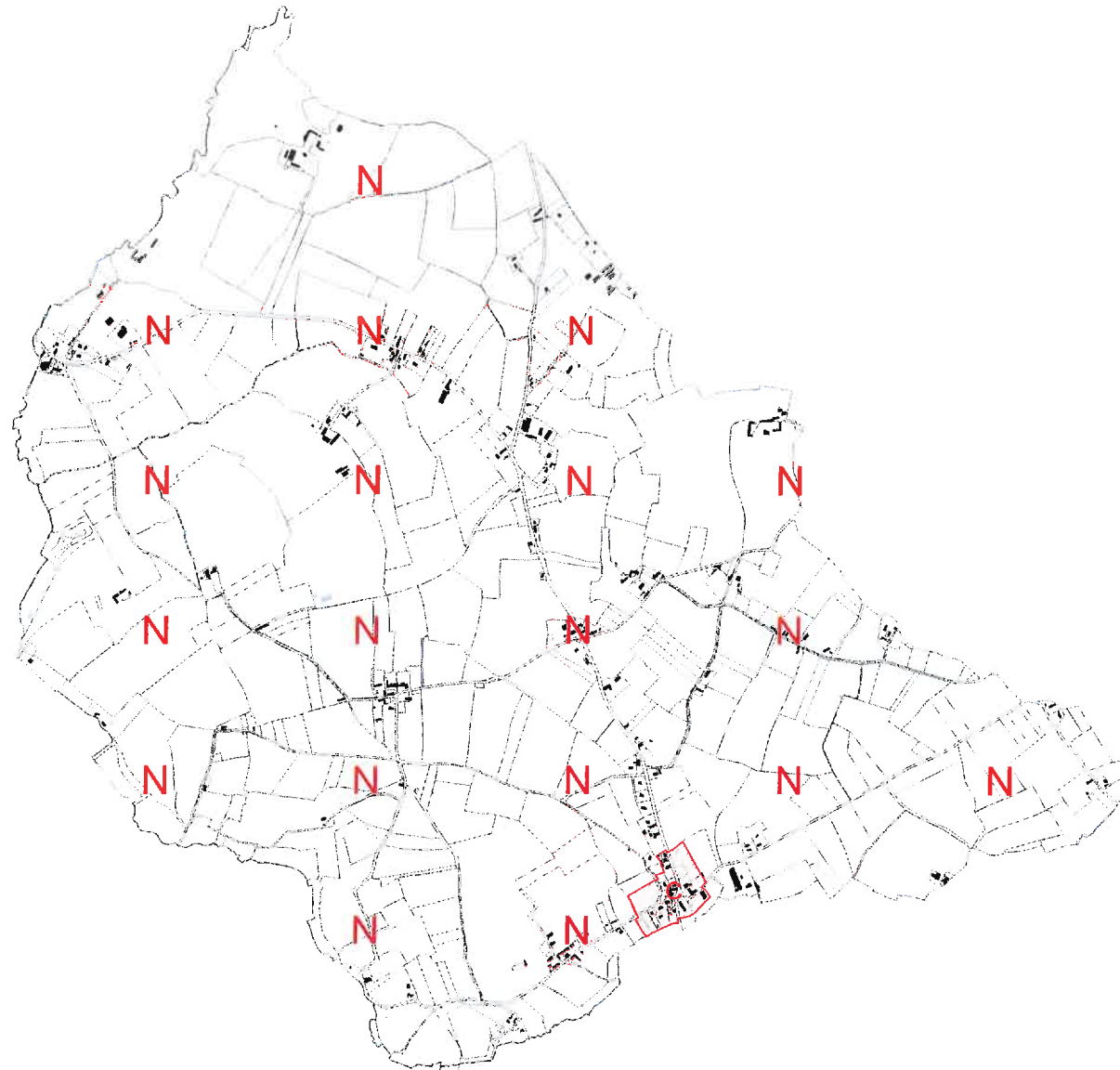
La surface constructible totale nécessaire à la commune de Saint-Aubin-du-Perron pour atteindre cet objectif d'augmentation de la population doit être d'environ **1,6 hectares**. L'extension de l'urbanisation pour les raisons évoquées précédemment devra se faire en priorité depuis le centre-bourg afin de préserver les principes d'équilibre et de mixité sociale et urbaine, de préservation des espaces agricoles inscrits dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Cette surface devra permettre à la commune de répondre à la demande de constructions nouvelles, d'assurer le renouvellement de sa population tout en mettant en place un projet de centralité équilibrante et de cadre de vie préservé. Cette évolution permettrait de ne pas grignoter les surfaces agricoles toujours utilisées sur la commune. Une évolution permettrait donc la juxtaposition des fonctions en présence et ce en pleine harmonie. L'équilibre entre l'espace agricole et l'espace réservé à l'urbanisation future serait donc assuré.

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

PLAN GÉNÉRAL DE DÉLIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

- N** Secteur Naturel (non constructible)
 **C** Secteur Constructible

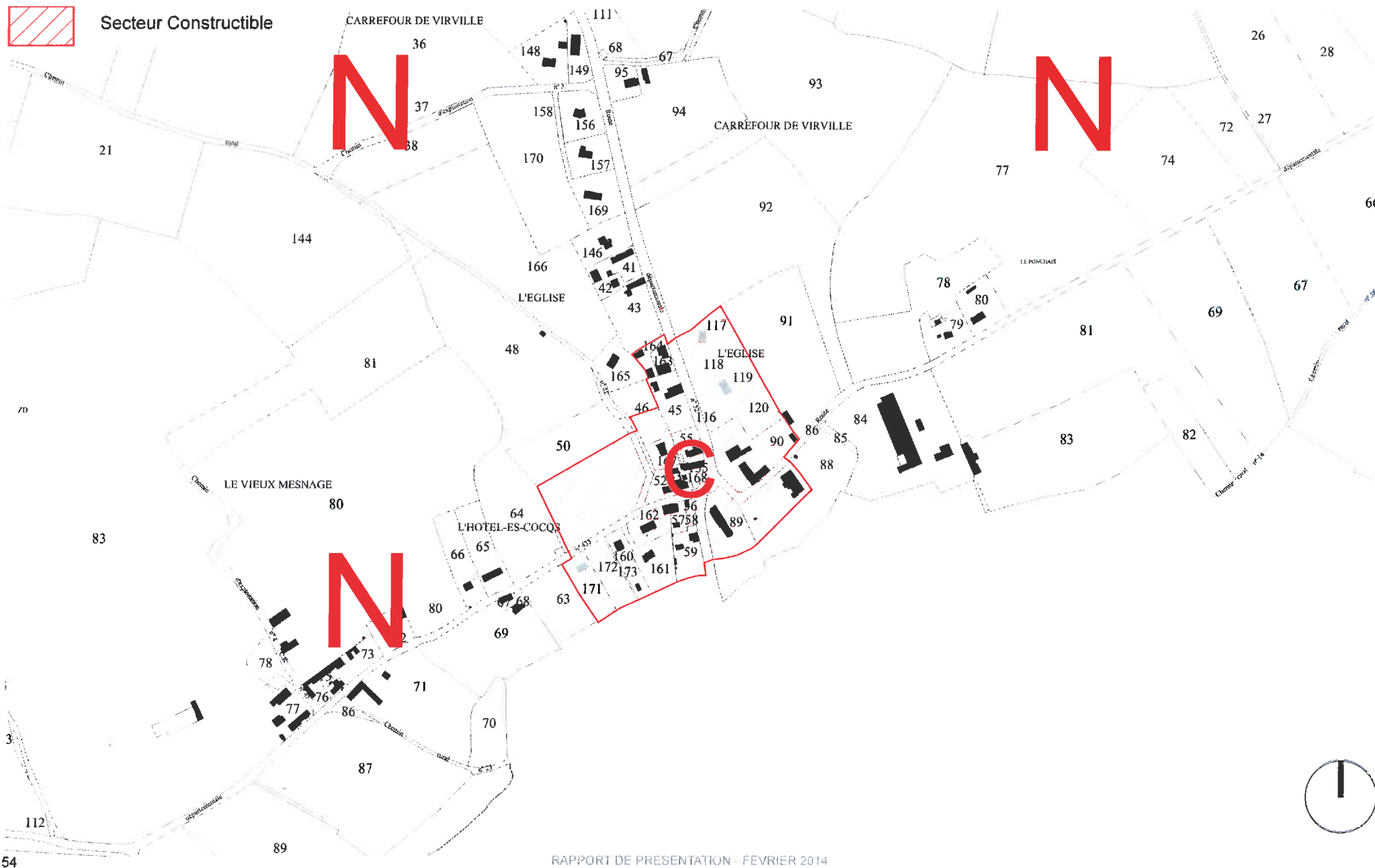


0 200m 1km

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

ZOOM SUR CENTRE-BOURG Échelle : 1/5000e

 Secteur Constructible



V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

RÉPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

• La surface constructible totale nécessaire à la commune de Saint-Aubin-du-Perron pour atteindre ses objectifs doit être d'environ 1,6 hectares en continuité des zones déjà urbanisées du centre-bourg. Il s'agit de développer le centre-bourg historique de la commune et d'y renforcer la centralité. Elle prend donc en compte les emprises libres dans le centre-bourg, notamment **les parcelles n°50 partiellement et n°118 et n° 120** qui nécessiteront un aménagement maîtrisé. Cette zone constructible permet ainsi l'urbanisation à court terme de ces parcelles ; dans un avenir plus lointain, il serait envisageable d'urbaniser la parcelle n°50 dans sa totalité dans la continuité des dispositions prises à court terme.

Le Centre-Bourg

Ce principe a été retenu conformément aux dispositions des articles L.110, L.111-1 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- étendre l'urbanisation à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés permet de circonscrire le mitage et l'urbanisation linéaire, tout en préservant les activités agricoles (plan d'épandage, bâtiment d'élevage) dispersées dans les hameaux. La densification du centre-bourg permet également de créer une centralité forte au coeur de la commune, autour du commerce et des équipements.

- cette extension de l'urbanisation à partir du centre-bourg favorise également les déplacements doux (piétons et cycles).

L'idée développée ici est d'envisager l'urbanisation future en continuité du centre-bourg en s'appuyant sur les voies, la structure parcellaire et les qualités paysagères existantes. Il s'agit de favoriser le «vivre-ensemble» tout en respectant la demande d'individualité des nouveaux arrivants. La prise en main volontaire de l'aménagement des terrains identifiés permettraient à la commune de proposer une densité relative confortant l'attractivité et l'identité du centre bourg. La centralité du centre-bourg est renforcée au détriment du hameau de la Croix-Dot. Le centre-bourg devient le seul pôle attractif en imaginant à long terme la délocalisation de la mairie afin de réunir centre administratif et centre-bourg historique.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

> La **parcelle n°50** est incluse dans les terrains constructibles partiellement, la limite de zone suit la haie bocagère qui sépare la parcelle en deux parties, ce qui permettra de la conserver.

> L'**ensemble des parcelles** sont desservies par une voirie, tous les réseaux, y compris le téléphone y sont présents.

> L'**ensemble de la surface constructible** atteint 1,5 hectares, ce qui correspond à une surface inférieure à celle de 1,6ha préconisées dans les estimations. L'urbanisation des 13 parcelles prévues prévoit donc une surface moyenne de 1150m² par parcelle ce qui correspond aux attentes du SCOT.

N° de parcelle	Superficie
46 (partielle)	1026 m ²
50 (partielle)	7969 m ²
118	1706 m ²
120	2368 m ²
172	1847 m ²
TOTAL	14916 m²

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE N°50

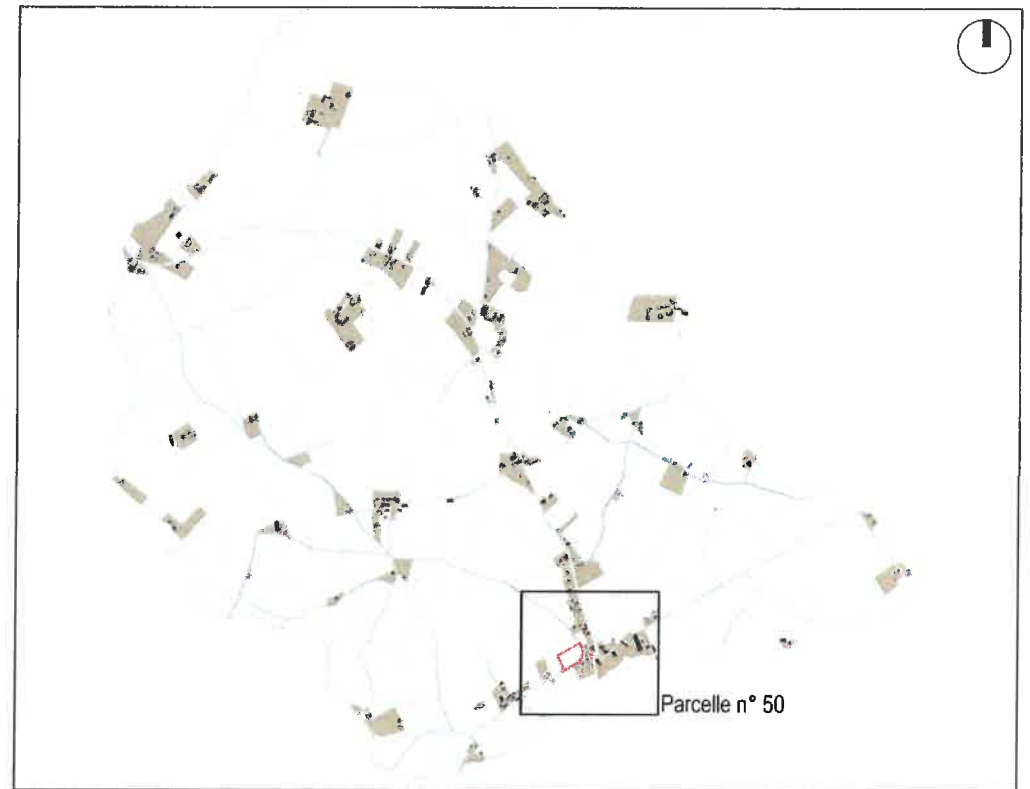
Cette esquisse d'occupation de la parcelle 50 est un exemple d'aménagement possible des secteurs étudiés mais ne constitue pas un document opposable au tiers. Il s'agit d'inspirer les aménagements futurs de cette parcelle. Cette proposition permet de montrer la volonté de la commune de rentabiliser cette parcelle afin d'y proposer une densité suffisante au regard des objectifs de développement de la commune.

Situation existante

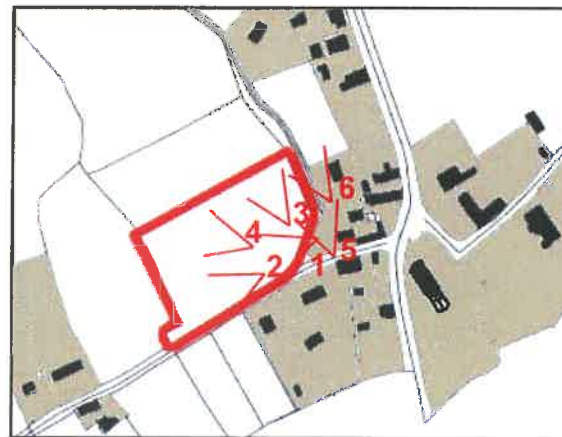
La **parcelle n°50** est incluse partiellement dans la délimitation de la zone constructible. Elle pourrait faire l'objet d'un schéma d'aménagement du centre-bourg de Saint-Aubindu-Perron. Se situant en plein cœur de bourg, ce terrain représente une importante opportunité foncière pour la commune, qu'il semble important de ne pas laisser passer. Ainsi, il serait préférable, pour plus de qualité architecturale, urbaine et paysagère que la commune fasse le choix de maîtriser elle-même cet aménagement. Le schéma d'aménagement tend à favoriser une **densification relative du centre-bourg** afin de **créer une continuité urbaine ainsi qu'un nouveau maillage de desserte**.



1. Entrée actuelle de la parcelle 50 2, 3, et 4. Vues de la parcelle 50 . 5, et 6. Accès actuel à la parcelle 50.



Parcelle n° 50



Parcelles occupées par du bâti
Plan de situation à l'échelle de la commune

Plan de repérage des photographies

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

Schéma d'aménagement : «Tracer, Découper, Bâtir, Planter»

La parcelle n°50 correspond à une emprise d'environ 8000m². Elle se situe le long de la rue du Vieux Mesnage et forme une parcelle de forme presque rectangulaire d'environ 110m de longueur par 75m de profondeur. Elle peut accueillir une opération dense d'habitat groupé permettant de renforcer la centralité du bourg. La profondeur du terrain ne doit pas empêcher une judicieuse répartition des lots entre 800m² et 1000m² jusqu'au fond de la limite constructible.

Pour éviter les systèmes en impasse, une desserte sera à prévoir dès le découpage et l'aménagement du terrain. Cette voie permettra de desservir les parcelles réalisées sur la n°50 mais aussi la n°46. L'aménagement pourra proposer une diversité de tailles de parcelles afin de répondre à une demande mixte (primo-accédants, familles, personnes âgées, etc,...).

Les autres parcelles ouvertes à l'urbanisation bénéficient d'un accès sur les RD 433 et RD 52. Un découpage a déjà été effectué par la commune afin de réaliser les parcelles n°117, n°118, n°119 et n°120. Les parcelles n°117 et n°119 sont aujourd'hui déjà occupées par des constructions. Ces quatre parcelles sont de grande taille, il conviendra donc de prévoir des parcelles de tailles plus petites sur la n°50. Et la parcelle n°120, actuellement d'une superficie de 2368m² pourra être divisée en deux parcelles.

Intentions:

Paysage

- * Préservation des structures végétales existantes (haies bocagères, arbres de hautes tiges, arbustes...)
- * Création d'une noue paysagère le long de la voie avec espace pour les piétons

Environnement

- * Réduction de la consommation d'énergie par l'implantation du bâti en fonction de l'orientation Nord-Sud

Urbanisme

- * Création d'une nouvelle voie traversante à sens unique pour desservir le maximum de terrains à bâtir sans isoler les nouveaux habitants du reste du village.



Schéma d'aménagement

V. PRINCIPES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

Conformément aux prévisions de développement de la commune, nous illustrons ici la création de 13 parcelles afin de pouvoir accueillir l'augmentation de population envisagée. Les parcelles n°117, n°118, n°119, n°120 sont déjà découpées et présentent des surfaces assez importantes. Nous proposons le redécoupage de la parcelle n°120 en deux parties. En parcelle n°50, 8 nouvelles parcelles peuvent être réalisées.

Orientations de projet

- > Diversité des tailles de parcelles afin de répondre à une demande mixte.
- > Créer un front bâti le long de la RD 52 afin de dessiner une continuité le long de cette voie dans le centre-bourg.
- > Proposer une forme d'habitat «rurbaine», respectant l'intimité de chaque famille et regroupant les nouvelles constructions autour du centre-bourg.
- > Implantation réfléchie des habitations afin de proposer une façade principale la mieux orientée possible, de préférence au sud.
- > Espaces verts privés réfléchis pour une orientation la plus favorable des jardins.
- > Recul homogène des habitations par rapport à la voirie afin de constituer une perspective maîtrisée.

13 parcelles de 800 à 1847 m²

N° de parcelle	Surface
46	1026 m ²
50a	830 m ²
50b	830 m ²
50c	830 m ²
50d	830 m ²
50e	800 m ²
50f	960 m ²
50g	940 m ²
50h	850 m ²
118	1706 m ²
120a	1184 m ²
120b	1184 m ²
172	1847 m ²
MOYENNE	1060 m² / parcelle



Schéma d'aménagement des parcelles n°50, 118, 120, 46, 172



VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

Article L.124-2

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux **articles L.110 et L.121-1**. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Article L.110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1

Les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages

naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1bis° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La gestion économe des sols

Conformément aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, toute extension de l'urbanisation devra avoir pour objectif prioritaire la gestion économe des sols. Signée le 21 décembre 2012, la charte GEPER (Charte pour une Gestion Économe et Partagée de l'Espace Rural) a pour objectifs de promouvoir la gestion de l'espace de manière économe et durable pour tous les usages, l'anticipation des projets d'aménagement et les projets de document d'urbanisme, la favorisation d'une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs, l'organisation des autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisements, activités de loisirs,...). Afin de gérer au mieux l'espace agricole, la carte communale doit obéir aux principes suivants :

- **Proscrire l'urbanisation linéaire**, qui sacrifie une évolution douce et progressive dans le temps au profit d'une rentabilité immédiate des bords de voies. L'urbanisation linéaire sacrifie les profondeurs de parcelle et condamne la ville de demain à grignoter le paysage et le patrimoine naturel des campagnes.

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

- Circonscrire le mitage (multiplication des résidences dans un espace rural). Forme d'urbanisation dispendieuse (coûts des infrastructures, des réseaux, augmentation des déplacements) responsable de la dégradation des paysages et de l'espace agricole. Elle met également en péril les espaces de centralité des communes (activités, commerces, équipements publics).

- Privilégier l'extension des secteurs déjà urbanisés, et particulièrement les opérations structurantes à partir du centre-bourg où se concentrent commerces, équipements, réseaux.

- Limiter les surfaces constructibles, en réduisant la taille moyenne des parcelles, notamment en cas d'assainissement collectif (800m² en centre-bourg) et en organisant rationnellement l'extension de l'urbanisation (mise en place de plan d'aménagement cohérent par secteur).

La prise en compte du SCOT de Centre Manche-Ouest

La commune de Saint-Aubin-du-Perron fait partie du SCOT de Centre Manche-Ouest approuvé le 12 février 2010. Les prescriptions de la présente carte communale sont cohérentes avec celles de ce document. Le travail présenté ci-dessous synthétise les prescriptions et incitations applicables à un tel document d'urbanisme. Il montre pour chacune d'elle la manière dont la commune de Saint-Aubin-du-Perron a pris en compte les prescriptions du SCOT.

P1 I.3 LUTTE CONTRE LE MITAGE DU TERRITOIRE

→ Afin de circonscrire le mitage du territoire, l'extension de l'urbanisation est envisagée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés où se concentrent commerce, équipements et réseaux. Ainsi la zone constructible proposée se limite au seul centre-bourg et privilégie un développement durable groupé.

P1 I.4 PRISE EN COMPTE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

→ La zone constructible a été délimitée dans le centre-bourg là où les réseaux et infrastructures sont les plus denses et donc capables de supporter sans aucune difficulté une extension de l'urbanisation. Les équipements et le commerce ont besoin quant à eux, pour envisager sereinement leur avenir, d'un apport de population et donc d'une extension de l'urbanisation.

P1 II.1 DIAGNOSTICS AGRICOLES

→ Dès le démarrage des études d'élaboration de la carte communale a été constitué un groupe de travail spécifique composé de professionnels de l'agriculture afin d'établir de manière la plus précise possible le diagnostic agricole. Ont ainsi été pris en compte, dans le souci permanent de la préservation de l'activité agricole, les plans d'épandage, les bâtiments d'élevage, les sièges d'exploitation, etc. Notre diagnostic a été réalisé en conformité avec le DGEAF. Au cours de cette étude, la chambre d'agriculture a été consultée au cours d'une réunion en mairie le 6 Juillet 2012. Tous ses avis et objections ont été pris en compte et ont donné lieu systématiquement à une modification du document. Le rapport de présentation montre en p.41 de quelle manière notre proposition tient compte du DGEAF, notamment avec la limitation de l'extension de l'urbanisation au centre-bourg, en dehors des périmètres générés par le principe de réciprocité 'habitat-élevage' (voir cartographie p.68).

P1 III.1 IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

→ L'état initial de l'environnement (première partie du présent document) identifie et localise les éléments constitutifs et remarquables du paysage de la commune de Saint-Aubin-du-Perron. Ces éléments, identifiants du territoire, sont également constitutifs de ce que le SCOT appelle la « trame verte et bleue » (annexe 4 du SCOT, présentée en première partie de ce document). L'extension de l'urbanisation en continuité du centre-bourg et des espaces déjà urbanisés permet la sauvegarde de ce patrimoine, notamment le paysage de bocage, particulièrement remarquable et fragile.

P1 III.1 DISPOSITIFS DE PRÉSERVATION ET D'ENTRETIEN DU BOCAGE

→ Le présent document met l'accent à de nombreuses reprises sur la préservation et l'entretien du bocage. Notamment en p.8, p.9, p.69 et 70.

P1 III.2 QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ZONES À URBANISER

→ Le présent document met l'accent à de nombreuses reprises sur la nécessaire qualité paysagère des zones à urbaniser. Notamment en p.5 à 11, p.69 et 70.

P1 IV.1 PROTECTION DES COURS D'EAU

→ A Saint-Aubin-du-Perron, la zone constructible du centre bourg se situe pas à proximité des berges de la Sufrette, il conviendra donc que l'urbanisation respecte une

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

marge de retrait significative par rapport à ses berges. D'autre part, la zone constructible ne vient contrarier aucun des points de vue à sauvegarder identifiés en p.6 de l'état initial de l'environnement.

P1 IV.1 PROTECTION DES ZONES HUMIDES

→ Les zones humides ont été identifiées très clairement en p.15 du présent document. A ce titre, ont été exclues de la zone constructible toutes ces zones y compris dans les secteurs proches du centre-bourg.

P1 IV.3 PROTECTION DE LA QUALITÉ DES EAUX DE SURFACE

→ Le présent document met l'accent à de nombreuses reprises sur la nécessaire lutte contre le ruissellement urbain et les principes d'aménagement à mettre en œuvre pour ce faire. L'élaboration de la carte communale a pris en compte les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

P1 IV.3 SCHÉMAS D'ASSAINISSEMENT

→ La zone constructible a été délimitée dans le centre-bourg où l'ensemble des habitations ont recours à l'assainissement individuel. La commune devra donc favoriser les solutions d'assainissement économes en espace. Une surface minimale de 250 m² devra cependant être réservée à la filière d'assainissement.

P1 IV.4 GESTION GLOBALE DE L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

→ Le rapport de présentation met à plusieurs reprises l'accent sur la nécessaire lutte contre le ruissellement urbain et les principes d'aménagement à mettre en œuvre pour ce faire (p.69 et p.70). D'autre part, l'élaboration de la carte communale a pris en compte les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

P1 IV.4 LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs à la limitation de l'imperméabilisation des sols en p.69 et p.70 du rapport de présentation.

P1 V PRISE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION

→ Les zones inondables ont été identifiées très clairement en p.14 du rapport de pré-

sentation et exclues, à ce titre, de la zone constructible y compris dans les secteurs proches du centre-bourg.

P2 II. EVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

→ La zone constructible à Saint-Aubin-du-Perron a été délimitée dans le centre-bourg, là où les réseaux et infrastructures sont les plus denses et donc capables de supporter sans aucune difficulté une extension de l'urbanisation. Les équipements et le commerce ont besoin quant à eux, pour envisager sereinement leur avenir, de cette extension de l'urbanisation concentrée là où précisément ils se développent.

P2 III.1 PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

Les collectivités assureront la qualité du développement urbain quelle que soit leur taille. Ainsi, la limitation de l'étalement urbain et du mitage des territoires constituent des enjeux dans toutes les communes. Ils devront se traduire par des formes urbaines compactes et bien intégrées dans le paysage, qu'il s'agisse d'une construction isolée ou de l'ensemble d'un quartier.

→ A Saint-Aubin-du-Perron, l'extension de l'urbanisation est envisagée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés où se concentrent commerce, équipements et réseaux. Ainsi la zone constructible proposée contribue à la préservation de la qualité du territoire.

P2 IV.2 POTENTIEL D'ACCUEIL DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

→ La délimitation de la zone constructible proposée a tenu compte des possibilités d'urbanisation en dent creuse, c'est pourquoi elle se limite au centre-bourg et englobe largement des espaces déjà urbanisés où subsistent des possibilités de nouveaux logements.

P2 IV.3 LA DENSITÉ DES PROJETS D'URBANISATION NOUVELLE

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs à la densité des projets d'urbanisation nouvelle en p.69 et p.70 du rapport de présentation.

→ La commune de Saint-Aubin-du-Perron, ne présente pas de centre urbain dense (caractérisé par plusieurs rues présentant des alignements de façades regroupant des services ou des commerces de proximité et des équipements publics) tel que défini par le SCOT. Le contexte urbain de Saint-Aubin-du-Perron est de type rural,

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

organisé en hameaux de quelques maisons dispersés sur le territoire de la commune. Elle privilégiera donc, à ce titre, toutes formes d'urbanisations dont la densité ne sera pas inférieure à 8 logements par hectare. Le mode de calcul retenu peut favoriser des zones de densité contrastée et donc une diversité des tailles de parcelles. La densité minimum de 8 logements par hectare est la moyenne de ces densités contrastées. Dans le cas d'opérations groupées, seront privilégiées des formes urbaines (profils de voies, découpage parcellaire, implantation du bâti, etc.) basées sur la réinterprétation des typologies existantes et fondées sur les qualités intrinsèques du territoire.

P2 IV.3 IMPLANTATION DANS LES PARCELLES

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs à l'implantation du bâti sur les parcelles en p.69 et p.70 dudit rapport.

P2 IV.3 CONTINUITÉ AVEC L'EXISTANT

→ A Saint-Aubin-du-Perron, l'extension de l'urbanisation a été envisagée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés. De plus, le rapport de présentation en p.69 et p.70 met l'accent sur la nécessaire continuité typologique à établir avec l'existant en ce qui concerne le bâti, l'implantation sur la parcelle, le découpage parcellaire, les matériaux, les profils de voies, etc.,...

P2 IV.3 DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs à la diversification des formes d'habitat en p.69 et p.70 dudit rapport.

P2 VI.1 PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

→ L'extension de l'urbanisation est proposée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés où se concentrent commerce, équipements et réseaux. Ainsi la zone constructible proposée contribue à la préservation de la qualité du territoire. Le rapport de présentation met l'accent sur différents dispositifs permettant la préservation des qualités intrinsèques du territoire et la préservation du patrimoine bâti et paysager en p.69 et p.70 dudit rapport.

P2 VIII.1 MAILLAGE DES CHEMINEMENTS POUR PIÉTONS ET VÉLOS

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs à la créa-

tion de maillage de cheminements piétons et cycles en p.69 et p.70 dudit rapport.

P3 II.1 MAINTIEN DES SURFACES AGRICOLES

→ Dès le démarrage des études d'élaboration de la carte communale, a été constitué un groupe de travail spécifique composé de professionnels de l'agriculture afin d'établir de la manière la plus précise possible le diagnostic agricole. Ont ainsi été pris en compte, dans le souci permanent de la préservation de l'activité agricole, les plans d'épandage, les bâtiments d'élevage, les sièges d'exploitation, etc. Notre diagnostic a été réalisé en conformité avec le DGEAF. Au cours de cette étude, la chambre d'agriculture a été consultée au cours d'une réunion en mairie le 6 Juillet 2012. Tous ses avis et objections ont été pris en compte et ont donné lieu systématiquement à une modification du document.

Le rapport de présentation montre en p.41 de quelle manière notre proposition tient compte du DGEAF, notamment avec la limitation de l'extension de l'urbanisation au centre-bourg, en dehors des périmètres générés par le principe de réciprocité 'habitat-élevage' (voir cartographie p.68).

P3 III.5 ACTIVITÉS ARTISANALES ET SERVICES AUX CENTRES DES BOURGS

→ L'extension de l'urbanisation est proposée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés où se concentrent commerce, équipements et réseaux. Ainsi la zone constructible proposée contribue à la préservation des activités commerciales telles que la boulangerie en continuité de cette zone de centre-bourg.

P3 IV.2 TOURISME VERT ET RURAL

→ Le rapport de présentation met l'accent sur les principes proposés relatifs au développement du tourisme vert et rural en p.69 et p.70.

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

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

Le projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009.

Mis en place dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable. La commune de Saint-Aubin-du-Perron fait partie de l'unité hydrographique «Douve et Taute». Ce bassin a une superficie de 1665 km² et concerne une population d'environ 89 400 habitants.

Saint-Aubin-du-Perron est concernée par le SDAGE du bassin Seine-Normandie mis en place le 20/09/1996 et révisé le 20/11/2009. Dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, la commune a tenu compte de tous les principes de prévention émis dans ce document. La délimitation des zones constructibles obéit ainsi aux principes suivants :

PRÉSERVER LA SANTÉ PUBLIQUE

Afin d'éviter les risques sanitaires éventuels liés à l'eau, les secteurs destinés à l'urbanisation devront être desservis par un réseau de distribution publique.

→ Conformément à ce principe, toutes les parcelles que nous proposons comme constructibles dans le présent document sont raccordables au réseau d'eau potable existant.

MAINTENIR, RESTAURER ET PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES

La loi sur l'eau pose comme premier objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau celui de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. En application de la loi 95-101 du 2 février 1995, tous les moyens devront être mis en oeuvre pour assurer la préservation de ces zones et les soustraire à l'urbanisation.

→ Conformément à ce principe, ont été exclues de la délimitation des zones constructibles toutes les parcelles recensées comme humides ou inondables sur l'atlas de la DREAL, ainsi que toutes les zones identifiées comme telles et signalées au cours de l'étude par les agriculteurs et habitants de la commune.

GESTION QUALITATIVE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, il est nécessaire d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles afin d'assurer la bonne cohabitation des différents usages et de préserver les ressources en eaux. Pour y parvenir, les communes doivent procéder à l'élaboration d'un schéma d'assainissement général cohérent déterminant des zones propices à l'assainissement collectif et *a contrario* des zones réservées à l'assainissement autonome. Lorsque l'assainissement collectif existe, l'extension de l'urbanisation devra se faire en priorité sur le secteur raccordable.

→ La commune de Saint-Aubin-du-Perron ne possède pas de réseau d'assainissement collectif, elle a recours par défaut à l'assainissement individuel sur l'ensemble de son territoire, ce qui sera aussi le cas pour les parcelles de la zone constructible.

LIMITER LE RUISSELLEMENT ET L'ÉROSION

L'extension de l'urbanisation et l'imperméabilisation du sol ont une influence sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés. Afin de préserver le milieu naturel, toutes mesures nécessaires devront être prises pour permettre de maîtriser quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement. Les zones d'aménagement nouvelles devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré par le terrain naturel, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial. Enfin, il est recommandé que soient maintenus, développés et restaurés les éléments de paysage agricole qui ont une fonction de rétention. De manière générale, il est recommandé de ménager une bande végétale de transition entre les milieux anthropisés et les milieux à protéger des risques de pollution.

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

La Charte du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin a été classé par arrêté ministériel le 14 mai 1991. Le décret portant renouvellement de classement du Parc est paru en 2010. Situé en Basse-Normandie, sur les départements de la Manche et du Calvados, le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin couvre un espace de 154 communes pour 148 000 hectares.

Le PNR a pour but de mettre en oeuvre sur le territoire un projet de développement durable qui s'appuie sur les valeurs suivantes : contribuer aux enjeux de préservation des milieux et de gestion de l'espace ; participer au développement du territoire basé sur ses ressources ; renforcer le lien social et contribuer aux enjeux de société.

Saint-Aubin-du-Perron fait partie des communes du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin. Dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, la commune a tenu compte de tous les principes de prévention émis dans la charte 2010-2012 du PNR. La délimitation des zones constructibles obéit ainsi aux principes suivants :

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Afin de préserver les directives oiseaux et habitat, les zones d'intérêt écologique majeur, les pratiques agricoles et non agricoles, les marais communaux et les espaces du littoral, les secteurs d'urbanisation devront être situés en dehors de ce type d'espaces favorisant la diversité de la biodiversité. Les actions en faveur de la nature ordinaire comme les bocages, jardins, vergers, marais, chemins, landes ou zones humides devront être développées de même que les continuités écologiques devront être préservées. En effet, l'absence de continuité écologique entre des milieux de même nature et la fragmentation liée aux aménagements hydrauliques constituent autant de handicaps au bon fonctionnement des éco-systèmes. Les communes doivent donc intégrer la problématique des corridors écologiques dans leur démarche de projet de développement durable de territoire.

→ Conformément à ces principes, toutes les parcelles que nous proposons comme constructibles dans le présent document se trouvent en dehors d'une zone protégée et ne créent pas de discontinuité dans les continuités écologiques.

PRÉSERVER LE PAYSAGE

Les principes de gestion et de préservation des paysages devront être intégrés : ga-

rantir un maillage de haies fonctionnel et veiller à la qualité et à l'organisation des extensions urbaines. Les aménagements qui seront proposés devront être en adéquation avec les caractéristiques structurantes du bocage.

→ L'extension de l'urbanisation est proposée à partir du centre-bourg, en continuité des espaces déjà urbanisés. Ainsi la zone constructible proposée contribue à la préservation des paysages, limitant ainsi l'impact de l'extension de l'urbanisation sur les haies bocagères et les zones boisées.

PROMOUVOIR DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

→ Afin d'inscrire la carte communale dans un projet de développement durable du territoire, ces prescriptions devront être suivies :

- utiliser l'espace de manière économe et équilibrée dans ses affectations
- prendre en compte l'activité, les espaces et les structures d'exploitation agricoles
- préserver les espaces naturels comme les marais, les landes et les monts qui n'ont pas vocation à être urbanisés
- maîtriser et optimiser l'urbanisation (urbaniser les pôles d'emploi, aménager les transitions entre les nouveaux quartiers et l'espace rural en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères, éviter l'urbanisation linéaire le long des voies, concevoir des projets d'urbanisation ou d'aménagements compatibles avec les sensibilités paysagères et environnementales des franges bocagères, proposer des principes architecturaux pour réussir les extensions, maintenir ou réorganiser des corridors écologiques)
- promouvoir des projets de territoire répondant aux enjeux de mixité sociale et inter-générationnelle
- répondre aux préoccupations environnementales
- réaliser une évaluation préalable dans les secteurs destinés à l'urbanisation au regard des risques pouvant intervenir dans les zones inondables

DÉVELOPPER UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'HABITAT

→ L'éco-construction devra être privilégiée pour la réalisation de nouvelles constructions. De plus, la restauration du bâti en bauge et l'utilisation des couvertures en chaume devra être promue afin de préserver le bâti ancien existant.

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

Prévention des risques technologiques et des nuisances

Selon les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, toute extension de l'urbanisation devra prendre en compte la prévention des risques technologiques et des nuisances connues. Pour ce faire la carte communale doit obéir aux principes suivants :

- Préserver la qualité des sols et des sous-sols, notamment dans le cas d'un assainissement non-collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome doit être pris en compte. Aucune zone constructible ne sera envisagée lorsque l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est nulle ou mauvaise. L'extension de l'urbanisation dans ces cas contraires engendrerait une pollution importante des sols et sous-sols.

Poursuite des objectifs de développement durable

Selon les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, toute extension de l'urbanisation devra prendre en compte la poursuite des objectifs de développement durable. Pour ce faire la carte communale doit obéir aux principes suivants :

- Limiter la prolifération de la circulation automobile, en privilégiant l'extension de l'urbanisation en continuité des secteurs déjà urbanisés et notamment en continuité du centre-bourg, ou des hameaux présentant une forte dynamique urbaine (densité de population, de commerces, d'équipements, etc...)

- Préserver la qualité de l'air et de l'eau, en intégrant notamment les problématiques de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées telles qu'elles sont définies à l'article L.371-3 du code des communes. D'autre part, toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation. Les secteurs destinés à l'urbanisation devront par conséquent, être desservis par un réseau de distribution publique.

-Sauvegarder le patrimoine naturel. La commune de Saint-Aubin-du-Perron est couverte par le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres naturels écologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

LES SERVITUDES D'URBANISME

Les servitudes s'analysent généralement comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme et sont applicables soit à l'ensemble du territoire national indépendamment d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire dans le cadre de documents d'urbanisme.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Elles trouvent généralement leur fondement dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique.

Servitudes d'utilité publique sur la commune de Saint-Aubin-du-Perron

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont les suivantes :

- Servitudes A5 concernant la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées ou pluviales). Cette servitude peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire national mais est une servitude de confort en cas de réalisation de petits travaux, qui ne concerne aucun emplacement précis sur le territoire de la commune.

- Servitudes I.4 concernant l'établissement des canalisations électriques. Cette servitude peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire national mais est une servitude de confort en cas de réalisation de petits travaux, qui ne concerne aucun emplacement précis sur le territoire de la commune.

- Servitudes T7 établies à l'extérieur des zones de dégagement. Cette servitude s'applique sur l'ensemble du territoire national.

VI. LES TEXTES QUI RÉGISSENT LA CARTE COMMUNALE

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement) (eaux usées, eaux pluviales)	Loi n° 62-904 du 4 août 1962 et décret n° 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992 Code rural L.152-1, L.152-2, R152-1 et suivants de ce code	Direction départementale des territoires et de la mer Service environnement Pôle ressource en eau (unité protection de la ressource) Boulevard de la Dollée - BP 60355 50015 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 06 39 00
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique+B24	Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935. Les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et n° 67-885 du 6 octobre 1967. Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 art. 35 Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 art. 60 Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 Décret n° 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Basse-Normandie Service aménagement des territoires, infrastructures et habitat 10 boulevard du Général Vanier - BP 60040 14006 Caen cedex - tél. 02 50 01 83 00
T 7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV, et notamment les articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 inclus Code de l'urbanisme, article L.421-1, L.422-1, L.422-2, R 421-38-13 et R.422-8	Délégation de la sécurité de l'aviation civile Basse et Haute Normandie Aérodrome Le Havre - Octeville BP 2000 - 76070 Le Havre cedex - tél. 02.35.54.64.80

VII. COHÉRENCE DE LA PROPOSITION

Nous avons souhaité formuler une proposition globale cohérente afin qu'au-delà de dégager de nouvelles surfaces constructibles pour la commune, la proposition participe au renouvellement urbain de celle-ci dans une logique d'ensemble dynamique.

L'extension de l'urbanisation à partir du centre-bourg permet d'insérer notre projet dans une démarche de gestion économe des sols, de préservation des activités agricoles, de sauvegarde des sites et de développement durable.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement exposés ci-après ont été élaborés en cohérence avec les prescriptions du SCOT de centre Manche ouest.

Afin d'assurer un développement urbain pérenne et qualitatif, la commune devra veiller au respect des principes suivants dans la concrétisation de ses projets d'aménagement :

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en favorisant l'implantation de commerces, d'espaces d'activités, d'habitations. En développant des programmes d'accession à la propriété mais aussi d'offres locatives. En juxtaposant habitat individuel et habitat collectif ou en diversifiant l'offre de logement social.
- Respecter des densités minimales d'habitations, différenciées selon la situation urbaine. Les densités minimales devront être précisées pour chaque opération d'aménagement dans un cahier des charges.

La commune de Saint-Aubin-du-Perron ne présente pas de centre urbain dense. Les extensions d'urbanisation devront donc s'inspirer des caractéristiques traditionnelles locales, notamment en termes de compacité des formes urbaines, de rapport à la rue et de mitoyenneté des constructions, sans que la densité en soit inférieure à 8 logements par hectare. Toutefois, les communes pourront fixer des densités minimales différentes en les justifiant par leur compatibilité avec la capacité d'accueil de leur territoire, appréciée au moins selon les critères énumérés au chapitre II de cette seconde partie du DOG.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'objectif de gestion économe de l'espace ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'installations d'assainissement individuelles conformes aux règles en vigueur (cf. Première partie, Chap. IV.3)

- Favoriser une implantation des maisons en mitoyenneté et en limite de parcelle dans

l'objectif d'offrir un jardin privatif avec un grand dégagement tout en limitant la taille des parcelles. Veiller également au respect des principes d'une orientation bioclimatique, soit une exposition Sud-est, Sud ou Sud-Ouest des pièces de vie. Ces principes seront traduits dans les règlements d'urbanisme, les orientations d'aménagement, les cahiers des charges et les cahiers de prescriptions urbanistiques.

- Favoriser l'inscription des nouvelles extensions urbaines dans la continuité de l'existant, notamment en ce qui concerne le maillage viaire. Les typologies devront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaires tout en laissant la place à leur évolution et à une architecture contemporaine de qualité.
- Diversifier les formes de l'habitat : collectif, intermédiaire, pavillonnaire groupé, dans le respect et la continuité des formes urbaines existantes.
- Veiller au maintien du commerce présent sur la commune en créant des conditions favorables en termes d'extension, d'accessibilité et de stationnement. Il faudra également veiller à valoriser le centre-bourg par l'aménagement d'espaces publics de qualité.
- Faciliter la pratique des activités itinérantes de plein air, en accompagnant et soutenant les projets en faveur de la pêche à pied, de la randonnée, du cyclotourisme et du tourisme équestre. Il s'agira également de soutenir les initiatives des particuliers (accueil à la ferme, hébergement rural, artisanat artistique, etc.), notamment par l'accès aux informations et à la communication.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

• L'extension de l'urbanisation doit être accompagnée d'un développement cohérent du maillage viaire. Celui-ci doit être conçu de manière à faciliter les déplacements piétons et cycles. Il doit s'appuyer sur des principes d'imperméabilisation minimum et reprendre en dehors du centre-bourg les principes de profils des voies existantes. Il doit également limiter au maximum les dessertes en boucles, en cul-de-sac ou en baïonnettes afin de créer un maillage cohérent et évolutif. A ce maillage viaire cohérent doivent s'accrocher des espaces publics hiérarchisés et bénéficiant d'un traitement approprié à leur fonction.

- Développer un langage et un vocabulaire urbain et architectural propres à une commune rurale sans chercher à copier les aménagements urbains des centres-villes. Réinterpréter de manière contemporaine les dispositifs de haies, de talus, de cèpées

VII. COHÉRENCE DE LA PROPOSITION

et de nous répondant de plus à des objectifs de développement durable. Dans ces cas, des emprises suffisantes devront être réservées pour assurer la pérennité et le développement de ces identifiants paysagers. Privilégier les clôtures naturelles (bois, végétaux). Réinterpréter les éléments d'architecture vernaculaire propres à Saint-Aubin-du-Perron dans le bâti nouveau.

RÈGLES D'URBANISME

Les articles suivants du code de l'urbanisme restent applicables en complément de la carte communale : Article L.110, L.111-1, R.111-2 à R.111.23. Tout projet de construction ou d'aménagement devra également tenir compte des servitudes d'utilité publique énoncées dans le porter à connaissance et dans le présent document. Nous rappelons ici que la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées (C) et ceux où les constructions ne sont pas autorisées (N).

Secteur C

Dans ce secteur seront autorisées toutes constructions compatibles avec l'habitat. Les projets devront être conformes au code de l'urbanisme.

Secteur N

Ce secteur délimite les zones où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

<u>PRESCRIPTIONS</u>	<u>CONFORMÉMENT A</u>	<u>PRISE EN COMPTE ?</u>	<u>COMMENTAIRES</u>
ENVIRONNEMENT			
Préservation des vues paysagères	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	La carte communale préserve les espaces naturels (haies bocagères, bois, vergers), ne provoque pas de rupture dans les continuités écologiques (trame verte et bleue) et respecte le paysage de la commune de Saint-Aubin-du-Perron. Toutes les parcelles que nous proposons comme constructibles dans le présent document se trouvent en dehors d'une zone protégée et ne créent pas de rupture dans les continuités écologiques. Tous les terrains présentent une aptitude à l'assainissement individuel par épandage de par leur nature de sol. La carte communale permettra de limiter les déplacements en automobile et piétons car les zones constructibles sont prévues dans le centre-bourg près de la boulangerie notamment.
Respect du paysage environnant	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	
Sauvegarde du patrimoine végétal : haies bocagères, zones boisées, vergers	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	
Préservation du patrimoine bâti et paysager	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	
Préservation de la qualité des sols et des sous-sols	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Favorisation des solutions d'assainissement économes en espace	SDAGE du bassin de Seine-Normandie SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Lutte contre le ruissellement urbain	SDAGE du bassin de Seine-Normandie	OUI	
Limitation de l'imperméabilisation des sols	SDAGE du bassin de Seine-Normandie SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Maintien et amélioration du maillage des cheminements pour piétons et vélos	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Limitation de la prolifération de la circulation automobile	Article L.121-1 du CU	OUI	
Préservation de la qualité de l'air et de l'eau	Article L.121-1 du CU Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	
RISQUES			
Zones inondables	SCOT Centre Manche-Ouest SDAGE du bassin de Seine-Normandie DGEAF PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	La zone constructible est située en dehors des zones inondables
Zones humides	SCOT Centre Manche-Ouest SDAGE du bassin de Seine-Normandie DGEAF PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	OUI	La zone constructible est située en dehors des zones humides (sauf pour une seule parcelle, en zone faiblement prédisposée)
Zones de prédisposition aux inondations par remontée de nappe phréatique	SCOT Centre Manche-Ouest SDAGE du bassin de Seine-Normandie DGEAF	OUI	Quelques parcelles sont situées en zone de risques pour les infrastructures profondes (nappe phréatique de 2,5 à 5m de profondeur)
Zones de prédisposition aux chutes de blocs	État initial de l'environnement	SANS OBJET	La commune n'est pas concernée par un risque de chute de blocs
Zones d'aléas de retrait-gonflement des argiles	État initial de l'environnement	OUI	La zone constructible est située en dehors des zones d'aléas de retrait-gonflement des argiles

VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

Sismicité	État initial de l'environnement	OUI	La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité II
Directives nitrates	État initial de l'environnement	SANS OBJET	La commune ne fait pas partie du périmètre «zone vulnérable» où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates agricoles a été mise en place
AGRICULTURE			
Respect du principe de réciprocité « habitat-bâtiment d'élevage »	SCOT Centre Manche-Ouest Charte GEPER DGEAF	OUI	Les secteurs constructibles définis ont pris en considération la présence des plans d'épandage autorisés ainsi que des bâtiments d'élevage. Afin de respecter les principes de réciprocité habitat/élevage, aucune zone constructible n'a été envisagée dans les hameaux comportant de telles activités.
Respect des plans d'épandage	SCOT Centre Manche-Ouest Charte GEPER DGEAF	OUI	
Circonscription du mitage des terres agricoles, préservation du parcellaire agricole et de l'accès à ces parcelles	Article L.121-1 du CU SCOT Centre Manche-Ouest Charte GEPER DGEAF	OUI	
Prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser	DGEAF	OUI	
Prise en compte des risques liés à l'aménagement de zones urbanisables en lisière d'espace boisé	DGEAF	OUI	
Préservation de l'accès des massifs pour l'exploitation forestière dans la délimitation des zones urbanisables	DGEAF	OUI	
Prise en compte des activités de loisirs en espace naturel dans l'instauration des zones à urbaniser	DGEAF	OUI	
RÉSEAUX			
Desserte par un réseau de distribution publique d'eau potable	SDAGE du bassin de Seine-Normandie Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992	OUI	
Prise en compte des possibilités d'assainissement des eaux usées	SDAGE du bassin de Seine-Normandie Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	Tous les terrains présentent une aptitude à l'assainissement individuel par épandage de par leur nature de sol.
Mise en place des outils nécessaires à la défense incendie	État initial de l'environnement	OUI	Il appartient à la commune de garantir la sécurité des personnes et donc de mettre à la disposition des pompiers les outils nécessaires à la défense incendie.
Raccordement aux réseaux électriques et aux réseaux téléphoniques	État initial de l'environnement	OUI	Les réseaux sont suffisants pour raccorder les nouvelles habitations prévues par la carte communale.

VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

<u>PRESCRIPTIONS</u>	<u>CONFORMÉMENT A</u>	<u>PRISE EN COMPTE ?</u>	<u>COMMENTAIRES</u>
ESPACES PUBLICS			
Non-saturation du maillage des voies publiques	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Amélioration en quantité et en qualité des espaces publics	État initial de l'environnement	OUI	
BÂTI			
Proscription de l'urbanisation diffuse et linéaire	Article L.121-1 du CU SDAGE du bassin de Seine-Normandie SCOT Centre Manche-Ouest Charte GEPER	OUI	-A été proscrite toute extension de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés présentant un développement linéaire susceptible d'être aggravé par la poursuite de l'urbanisation.
Préservation du caractère de village du centre-bourg		OUI	-A été privilégiée une urbanisation cohérente à l'échelle du territoire de la commune afin de rationaliser la demande de déplacement.
Limitation de l'extension de l'urbanisation au bourg en continuité des espaces déjà urbanisés	Article L.121-1 du CU SDAGE du bassin de Seine-Normandie SCOT Centre Manche-Ouest Charte GEPER DGEAF	OUI	-A été proscrite toute extension de l'urbanisation favorisant le mitage. Les secteurs constructibles définis sont cohérents et continus. -Ont été privilégiées les opérations structurantes à partir du centre-bourg dans le souci d'assurer sans discrimination aux populations résidentes l'accès à l'emploi, aux services, aux transports et répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources. -La commune a retenu pour principe d'extension de son urbanisation, le développement prioritaire du centre-bourg (1,5ha).
Extension modérée de l'urbanisation de la commune	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	La commune de Saint-Aubin-du-Perron s'est fixée un objectif de 1,3 logement neuf par an pendant 10 ans équivalant à une surface constructible nécessaire de 1,5 hectares. Cette évaluation a été proposée suite à l'analyse des données à sa disposition.
Limitation des surfaces constructibles	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	
Prise en compte de la capacité d'accueil de la commune	SCOT Centre Manche-Ouest DGEAF	OUI	


VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

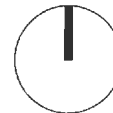
Mise en place de formes d'urbanisation dont la densité n'est pas inférieure à 8 logements par hectare	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	Le schéma d'aménagement présenté en p.58 montre la création de 13 parcelles avec une superficie moyenne de 1060m ² par parcelle soit 9,4 logements par hectare en moyenne.
Promotion de la qualité paysagère des zones à urbaniser	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	Le schéma d'aménagement présenté en p.58 indique les orientations de projet :
Attention à l'implantation sur la parcelle, la continuité avec l'existant et la diversification des formes d'habitat	SCOT Centre Manche-Ouest	OUI	<ul style="list-style-type: none"> > Diversité des tailles de parcelles afin de répondre à une demande mixte. > Créer un front bâti le long de la RD 52 afin de dessiner une continuité le long de cette voie dans le centre-bourg. > Proposer une forme d'habitat «rurbaine», respectant l'intimité de chaque famille et regroupant les nouvelles constructions autour du centre-bourg. > Implantation réfléchie des habitations afin de proposer une façade principale la mieux orientée possible, de préférence au sud. > Espaces verts privés réfléchis pour une orientation la plus favorable des jardins. > Recul homogène des habitations par rapport à la voirie afin de constituer une perspective maîtrisée.

VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

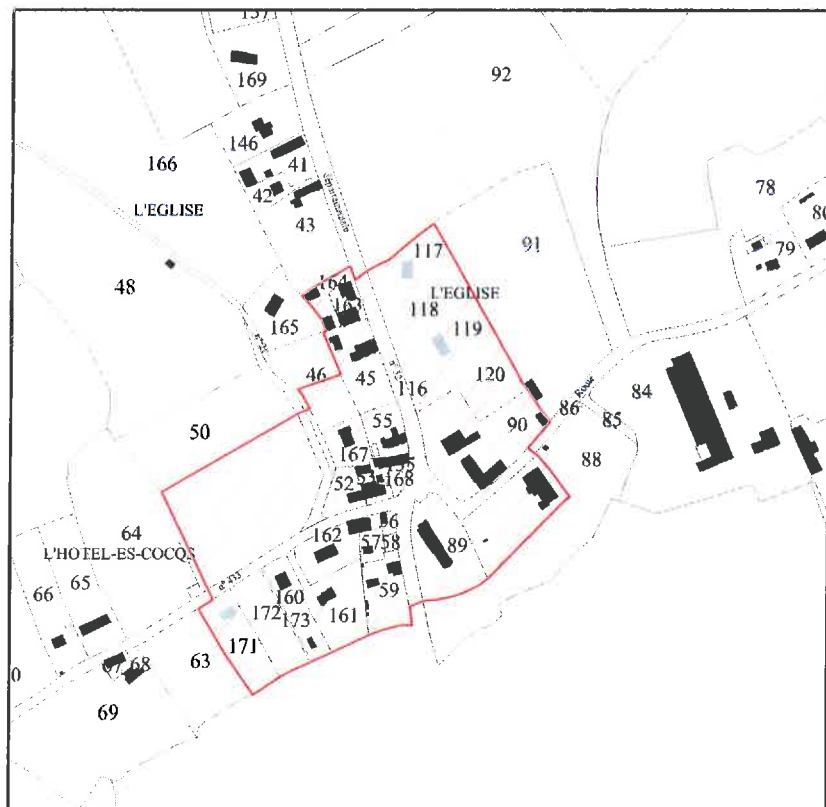
ZONE CONSTRUCTIBLE ET PLANS D'ÉPANDAGE

Parcelles incluses dans un plan d'épandage d'une installation classée 2010 (ICPE)

 Secteur Constructible



ZOOM SUR CENTRE-BOURG



VIII. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

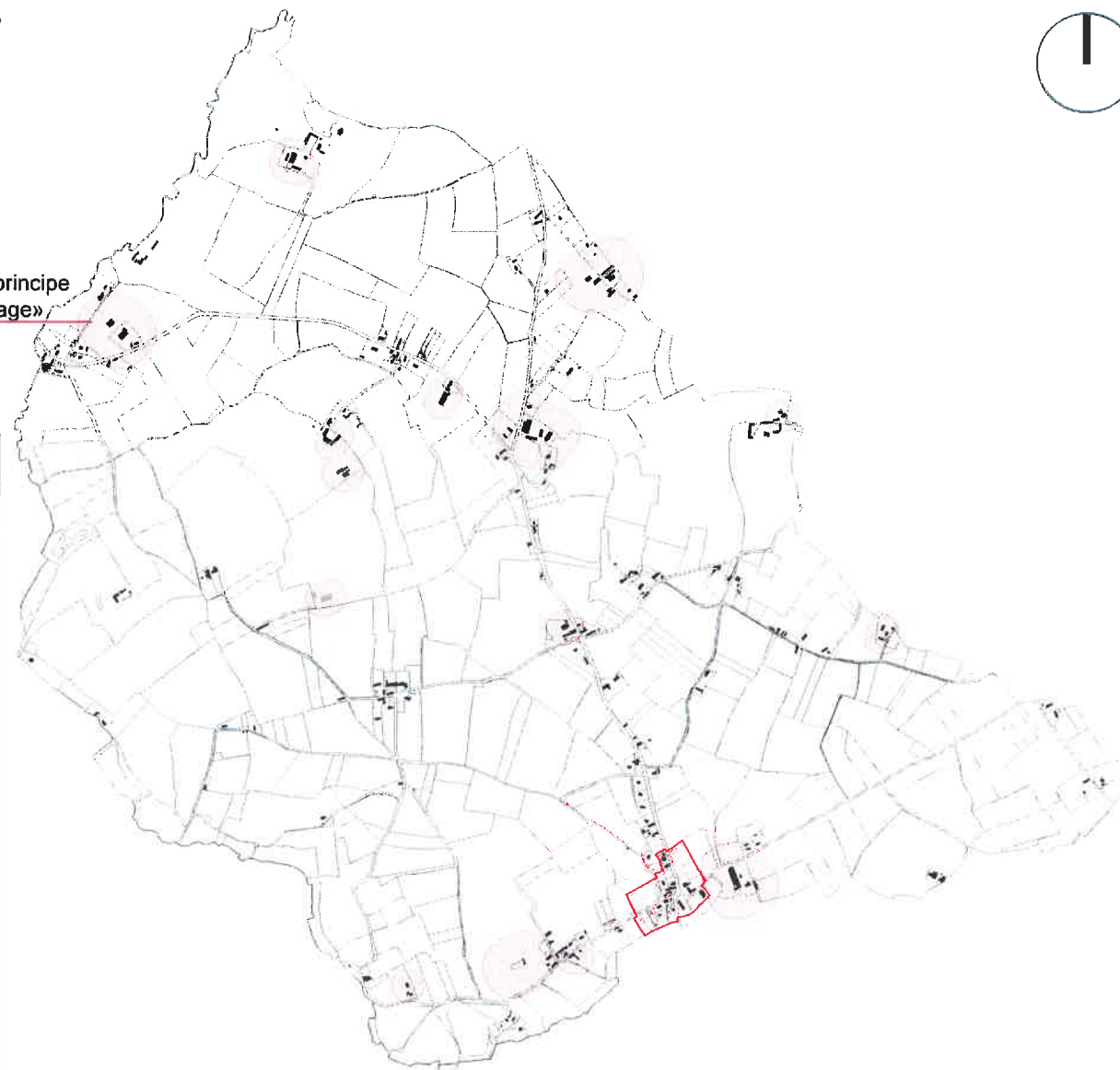
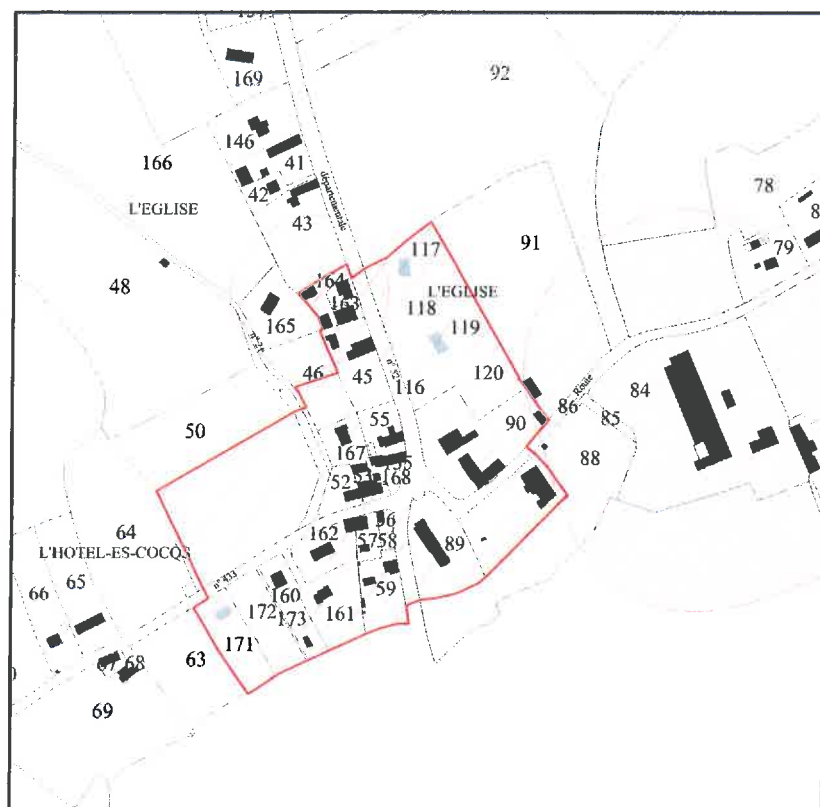
PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ «HABITAT-BÂTIMENT D'ÉLEVAGE»

 Secteur Constructible



Périmètre inconstructible généré par le principe de réciprocité «Habitat-bâtiment d'élevage»

ZOOM SUR CENTRE-BOURG



ANNEXES

LES PRESCRIPTIONS NATIONALES

- La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010
relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010
portant engagement national pour l'environnement
- La loi n°2009-967 du 3 août 2009
relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement
- Les lois n° 2003-590 du 02 juillet 2003 et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
Relative à l'Urbanisme et à l'Habitat et à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
Ces deux lois visent à promouvoir un aménagement des territoires plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable
- La loi n° 95-115 du 04 février 1995
Relative à l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- La loi n° 95-101 du 02 février 1995
Relative au renforcement de la protection de l'environnement, à la prévention des risques naturels, à la gestion des espaces naturels, à la gestion des déchets et à la prévention des pollutions
- La loi n° 93-24 du 08 janvier 1993
Relative à la mise en valeur des paysages et à leur protection
- La loi n° 93-3 du 04 janvier 1993
Relative aux carrières (gestion des risques et des nuisances et conditions d'exploitation)
- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992
Relative à la lutte contre le bruit
- La loi n° 92-3 du 03 janvier 1992
Relative à la gestion de l'eau
- La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991
Relative à l'Orientation pour la ville, à l'équilibre de l'habitat dans les villes et les quartiers et à la mixité de l'habitat
- La loi n° 90-449 du 31 mai 1990
Relative à la mise en oeuvre du droit au logement

• Article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme
Relatif aux directives territoriales (Schémas de COhérence Territoriale, Schémas de secteur, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes communales)

• Article L.110 du Code de l'Urbanisme
Relatif aux principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE NATIONALES

Utilisation du sol

• Article L.126-1, R.126-1, -2, -3 du Code de l'Urbanisme
Relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Conservation du patrimoine

• Article L.151-1 à 151-6, L.411-1 à L.413.1, L.421-1, L.432-1, L.432-2, L.531-1 et L.541-2 du Code Forestier
Relatifs à la conservation du patrimoine naturel forestier

• Article L.160-6 et L.161-6-1 du Code de l'Urbanisme et Article n°4 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 - Relatifs à la conservation du littoral maritime

• Article L.146-1, -2, -3, -4 du Code de l'Urbanisme
Relatifs à la conservation du littoral maritime

• Article L.20 du Code de la Santé Publique et Décret n°61-859 du 01 Août 1961 modifié par les décrets n°67-1093 du 15 décembre 1967 et n°89-3 du 03 janvier 1989 - Relatifs à la protection des eaux potables

• Article 8bis de la loi du 02 mai 1930 et chapitre 3 et article 27 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 complété par l'article 58-1 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 - Relatifs à l'institution par autorité administrative de réserves naturelles et de zones de protection des réserves naturelles

• Loi n°60-708 du 22 juillet 1960
Relatifs à la création de parcs nationaux

• Article 1 à 5 de la loi du 31 décembre 1913, article 28 de la loi du 02 mai 1930 modifiée - Relatifs à la mesure de classement et d'inscription des monuments historiques avec création de périmètres de protection

- Article 17 de la loi du 02 mai 1930 modifiée

Relatif à la protection des sites et monuments naturels et à la création d'un périmètre de protection de ces espaces

- Article 70 de la loi n°83-8 du 07 janvier 1983 et décret n°86-984 du 19 août 1986 -
Relatifs à l'institution de zones de protection du patrimoine architectural et urbain

- Article 42 de la loi n°84-610 du 16 juillet 1984 et décret n°86-984 du 19 août 1986 -
Relatifs à la protection du patrimoine sportif et aux changements d'affectation des terrains de sports

Utilisation de l'énergie et des équipements s'y rapportant

- Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906, article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925, article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée, article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964, article 7 de l'ordonnance n°58-1132 du 25 novembre 1958 - Relatifs aux périmètres et aux servitudes concernant l'électricité et le gaz

- Article 4 de la loi du 16 octobre 1919

Relatifs aux périmètres auxquels s'applique les servitudes concernant l'énergie hydraulique

- Article 11 de la loi n°58-336 du 29 mars 1958, du décret n°59-645 du 16 mai 1959, article 6 de l'ordonnance n°58-1332 du 23 décembre 1958 modifiée par la loi de finances rectificative pour 1972 (n°72-1147 du 23 décembre 1972)

Relatifs aux servitudes de construction, d'exploitation, de stockage et de protection des périmètres liés aux hydrocarbures

- Article 40 du décrets n°81-542 du 13 mai 1981, loi n°80-531 du 15 juillet 1980

Relatifs aux servitudes liées aux canalisations de transport et de distribution de chaleur, aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur

Exploitation des mines et carrières

- Article 71 à 73 du Code Minier

Relatifs aux mines et carrières

Utilisation des canalisations

- Loi n°65-498 du 29 juin 1965

Relatifs aux servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de canalisations de transports de produits chimiques

- Loi n°62-904 du 04 août 1962, décret n°64-158 du 15 février 1964, articles 128-6, 128-7, 128-9, 138-1, 135 à 138 du Code rural

Relatifs aux servitudes attachées aux eaux et assainissement

Utilisation des voies de communication

- Article 15, 16, et 28 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure et article 424 du Code Rural

Relatifs aux servitudes attachées à la communication par les cours d'eau

- Loi du 18 juillet 1895 modifiée par la loi n°87-954 du 27 novembre 1987, loi n°57-262 du 2 mars 1957

Relatives aux servitudes liées à la navigation maritime

- Loi du 15 juillet 1845, article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié, loi n°66-1066 du 31 décembre 1966

Relatifs aux servitudes liées aux voies ferrées et aérotrains

- Article 3 du décret du décret du 30 octobre 1935, ordonnance n°58-1311 du 23 décembre 1958, décret n°58-1316 du 23 décembre 1958, décret n°86-984 du 19 août 1986

- Articles L.281-1 et R.241-1 à R.243-3, article R.245-1, R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 du Code de l'Aviation Civile - Relatifs aux servitudes liées à la circulation aérienne

- Décret n° 86-984 du 19 août 1986, loi du 08 juillet 1941, article 53 de la loi n°85-30 du 09 janvier 1985 - Relatifs aux servitudes liées aux remontées mécaniques et pistes de ski

Utilisation des réseaux de télécommunications

- Articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26, articles L.57 à L.62 et R.27 à R.39, article L.48, article L.65-1 du Codes des Postes et Télécommunications, décret n°86-984 du 19 août 1986 - Relatifs aux servitudes liées aux télécommunications

Défense Nationale

- Loi du 18 juillet 1895 modifiée par la loi du 27 mai 1933, loi du 11 juillet 1933, loi du 08 août 1929, décret du 30 octobre 1935, loi du 17 juillet 1819, loi du 10 juillet 1851, article 25 de la loi du 13 juillet 1927 - Relatifs aux servitudes liées à la défense nationale (Marine, navigation, défense des côtes, zones et polygones d'isolement, terrains d'atterrissage, fortifications, ouvrages militaires, champs de tirs etc.)

Salubrité publique : les cimetières et établissements conchylicoles

- Articles L.361-1 et L.361-4 du Code des Communes

Relatifs aux servitudes liées aux cimetières

- Articles 2 du décret du 30 octobre 1935

Relatifs aux servitudes liées aux cimetières liées aux périmètres de protection installés autour des établis

ANNEXES

sements de conchyliculture et d'aquaculture pour la protection des eaux potables

Sécurité publique

• Articles 48 à 54, et 55 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure et article 10 décret n°84-328 du 3 mai 1984, article 5-1 de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982, décret n°89-837 du 14 novembre 1989, article 7-1 à 7-4 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée - Relatifs à la sécurité publique (surfaces submersibles, servitudes concernant la Loire et ses affluents, risques naturels)

