

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

# Commune de Saint-Jacques-de-Néhou



## Carte Communale

### APPROBATION

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

*28 - 06 - 2012*

Le Maire  
Noël LEFEVRE



**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 rue Alexis de Tocqueville  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 63 52  
Fax 02 33 75 62 47  
Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

# Sommaire

Sommaire	1
1. Préambule	2
1.1. Le contexte juridique	2
1.2. La carte communale	2
1.3. Les modalités d'élaboration du document et les objectifs de la commune	3
1.4. Le contenu du document	
1.5. Les outils complémentaires à la carte communale	4
2. Présentation de la commune	5
2.1. Localisation de la commune	5
2.2. Contexte territorial de la commune	6
3. Diagnostic territorial	7
3.1. Le cadre naturel et paysager	7
3.2. Les données démographiques	20
3.3. L'activité économique	25
3.4. Evolutions et caractéristiques du parc immobilier	28
3.5. Cadre de vie et aménagement de l'espace	30
4. Parti d'aménagement retenu et justifications	41
4.1. Les dispositions de la carte communale	41
4.2. Principes généraux d'aménagement et de développement retenus	41
4.3. Perspectives d'évolution démographique de Saint-Jacques-de-Néhou	42
4.4. Eléments pris en considération pour le développement futur de Saint-Jacques-de-Néhou	42
4.5. Secteurs constructibles de la carte communale	43
4.6. Respect des principes énoncés dans les lois	45
4.7. Incidences des choix retenus sur l'environnement	51

# 1. Préambule

## 1.1. Le contexte juridique

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou s'est dotée d'une première carte communale en 1991. Un document d'urbanisme qui ne fut pas renouvelé ensuite.

Ainsi, depuis 1996, l'ensemble du territoire communal de Saint-Jacques-de-Néhou est régi par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, aussi appelé « Règlement National d'Urbanisme » (RNU) et le « principe de constructibilité limitée », institué par l'article L. 111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut-être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

## 1.2. La carte communale

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) insère dans le titre II, relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1er du Code de l'urbanisme, un chapitre IV relatif aux Cartes Communales (articles L. 124-1 et suivants). Celui-ci consacre législativement les Cartes Communales et donne ainsi à ces documents le statut de documents d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- les cartes communales se situent dans le même titre du Code de l'Urbanisme que celui comportant les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- enfin, les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. La carte communale constitue un document d'urbanisme simple et souple qui permet à la commune de définir quelques principes d'aménagement.

En outre, conformément à l'article L. 124.2 du Code de l'Urbanisme, les orientations du SCoT s'imposent à la carte communale dans un rapport de compatibilité dès lors que le SCoT a été approuvé.

La carte communale peut être élaborée soit à l'échelle communale soit de groupements intercommunaux.

### **1.3. Les modalités d'élaboration du document et les objectifs de la commune**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par délibération du Conseil municipal de Saint-Jacques-de-Néhou en date du 13 juin 2002.

Ainsi, désireux de mieux maîtriser le développement de la commune, et conscients de l'importance d'accueillir des jeunes couples afin de maintenir une dynamique de vie autour de l'école et du commerce, les élus de Saint-Jacques-de-Néhou ont jugé nécessaire de se doter d'un document d'urbanisme. Ils souhaitent ainsi définir clairement l'utilisation des sols et organiser l'espace communal en vue d'un développement harmonieux.

### **1.4. Le contenu du document**

En application des articles L. 124-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme, les cartes communales permettent :

- d'une part, de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme.
- d'autre part, de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, à l'exception :
  - de l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ;
  - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Elles peuvent également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

## **1.5. Les outils complémentaires à la carte communale**

### **\* le droit de préemption**

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH) insert un nouvel alinéa dans l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».*

### **\* les éléments protégés**

L'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, permet désormais à toutes les communes de protéger des éléments du paysage (haies, arbres remarquables,...), mais également du patrimoine bâti. La commune élabore alors une liste des éléments paysagers à protéger qui est soumise à enquête publique, puis approuvée en Conseil Municipal. En conséquence, tous travaux sur ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

*« Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (CU R.421-23).*

## 2. Présentation de la commune

### 2.1. Localisation de la commune

Localisée au Nord-Ouest du département de la Manche, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou se situe à 16 kilomètres de la côte ouest du Cotentin et est limitrophe de deux chefs-lieux de canton :

- Bricquebec, chef-lieu du canton de Bricquebec ;
- Saint-Sauveur-le-Vicomte, chef-lieu du canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte.

*Localisation de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou*



Source : Geoportail – Réal. : PLANIS

Le territoire communal est délimité :

- au nord, par les communes de Bricquebec et Les Perques ;
- à l'ouest, par la commune de Le Valdécie et Fierville-les-Mines ;
- au sud, par les communes de Besneville et Saint-Sauveur-le-Vicomte ;
- à l'est, par la commune de Néhou.

## 2.2. Contexte territorial de la commune

Saint-Jacques-de-Néhou est situé dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Douve-Taute en cours d'élaboration. Elle se situe également, sans y appartenir, en bordure immédiate du Parc Naturel Régional des marais du Cotentin et du Bessin. La commune, en revanche, ne fait partie d'aucun groupement intercommunal. Enfin, la commune fait partie du Pays du Cotentin, sur lequel le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) a été approuvé le 12 avril 2011. Ce SCOT regroupe 14 communautés de communes et trois communes isolées (dont Saint-Jacques-de-Néhou), soit 206 communes.

Au dernier recensement (INSEE 2007), Saint-Jacques-de-Néhou comptait 487 habitants. N'appartenant à aucune unité urbaine, la commune peut ainsi, selon les critères de l'INSEE, être qualifiée de commune rurale.

Sa superficie est de 21,49 km<sup>2</sup> ; la densité de population s'établit donc à 22,7 habitants par km<sup>2</sup>.

# 3. Diagnostic territorial

## 3.1. Le cadre naturel et paysager

### 3.1.1. Cadre physique et paysages naturels

Saint-Jacques-de-Néhou est une commune bocagère et très vallonnée du centre Cotentin, dont la géologie a façonné le paysage.

#### \* Géologie

Le territoire de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou repose entièrement sur des terrains d'âge paléozoïque (de -540 à -245 millions d'années (Ma)). Ces terrains sont d'origine sédimentaire et sont constitués d'une alternance de schistes et de grès.

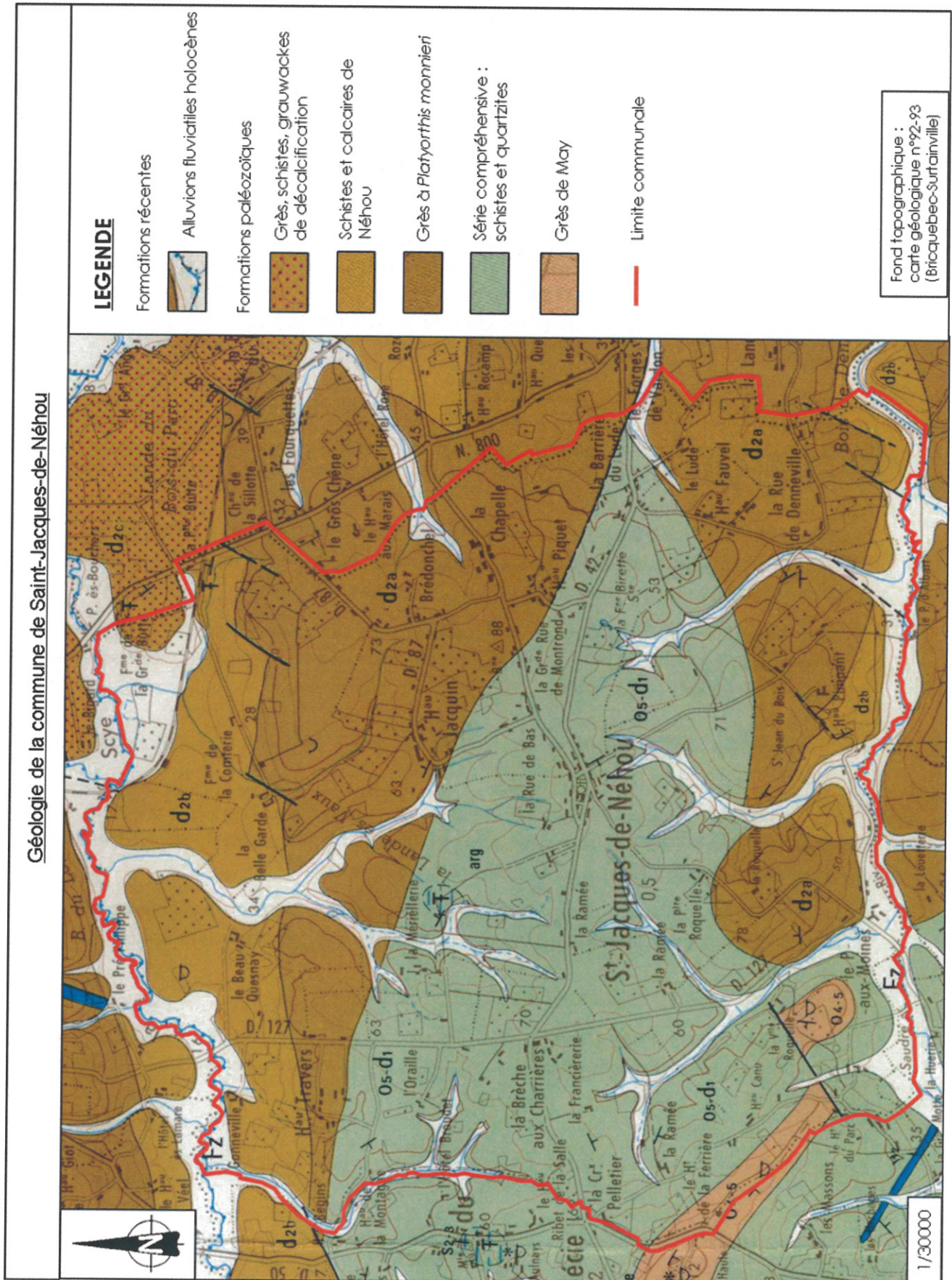
Suite à une émergence des terres à la fin du Cambrien (500 Ma), les formations paléozoïques se sont déposées lors d'une transgression (montée de la mer) depuis l'Ordovicien (500 Ma) jusqu'au Dévonien inférieur (400 Ma). Puis ces formations ont été structurées par des déformations d'âges calédoniennes (435 à 400 Ma) qui sont à l'origine d'une structure en plis, soit en forme de creux (pli synclinal : les terrains les plus jeunes sont situés dans le centre du pli), soit en forme de bosse (pli anticlinal : les terrains les plus anciens sont situés dans le centre du pli). C'est le cas pour Saint-Jacques-de-Néhou, qui est structuré par une alternance de plis synclinaux (au Nord et au Sud) et anticlinaux (au centre).

Les formations présentes sur Saint-Jacques-de-Néhou sont présentées ci-après par ordre chronologique.

- *Formation du mont de Besneville (o4-5), Ordovicien moyen à supérieur, 450 Ma :*

Anciennement appelée Grès de May, cette puissante formation est essentiellement gréseuse. C'est elle qui a donné sa forme à plusieurs buttes du centre Manche (Mont de Doville, Mont Etencin, Mont de Besneville). Elle est représentée par des grès fins, blancs, gris ou rosés, souvent micacés, parfois intercalés par des schistes verdâtres, gris ou noirs. Ces formations sont présentes au Sud-Ouest de la commune, aux lieux-dits La Vieille Roquelle et Le Haut de La Ferrière.

## Géologie de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou



- *Série compréhensive (o5-d1), Ordovicien supérieur à Dévonien inférieur, 450 à 410 Ma :*

La dénomination de "série compréhensive" traduit les mauvaises conditions d'affleurement des formations constituant cette série car elles présentent des zones déprimées. Cette série, représentée par des schistes et quartzites, occupe la partie ouest et centrale de la commune. Le bourg est situé sur cette formation.

- *Grès à *Platyorthis monnieri* (d2a), Siegenien inférieur (Dévonien inférieur, 400 Ma) :*

Cette formation est constituée de grès brun-verdâtre, de dureté variable, quartziteux par endroits. Ces grès sont relativement fins, parfois très micacés et à ciment essentiellement chloriteux. La stratification de cette formation (bancs de grès d'épaisseur variable, intercalés par des niveaux d'argilites) a parfois été bouleversée par l'action d'organismes fousseurs. Cette formation est présente dans le Nord-Est et le Sud-Est de Saint-Jacques-de-Néhou.

- *Schistes et calcaires de Néhou (d2b), Siegenien moyen (Dévonien inférieur, 400 Ma) :*

Cette formation est constituée de deux membres, dont le premier a été déposé en continuité sédimentaire avec les Grès à *Platyorthis monnieri*. Le premier membre est essentiellement constitué par des argilites brunes à l'affleurement. Le second membre comporte des niveaux carbonatés interstratifiés dans des argilites, qui sont le plus souvent formés par des bancs calcaires gris-bleu, très fossilifères, alternant avec des calcschistes noirs. Elle occupe la partie Nord et Sud-Est de la commune.

C'est dans cette formation que se sont creusées les principales rivières (la Scye et la Soudre) de la commune, car il s'agit d'une formation plus tendre, donc plus facilement érodable, que les autres formations présentes sur la commune.

- *Grès, schistes, grauweekes de décalcification (d2c), Siegenien supérieur (Dévonien inférieur, 400 Ma) :*

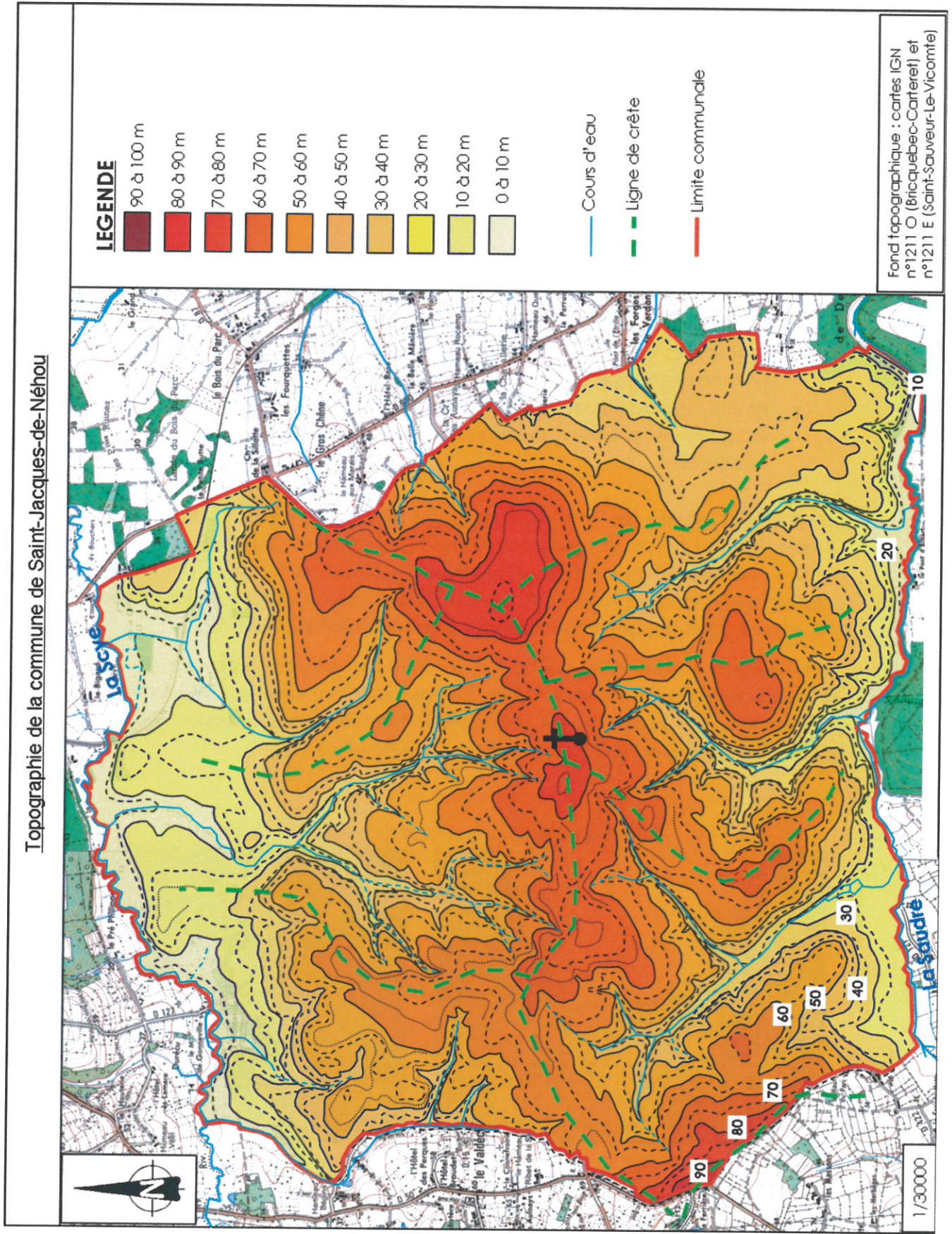
Cette formation, composée par des argilites, des grès fins et des grauweekes, s'est déposée en continuité sédimentaire avec la formation précédente. Elle présente de nombreux fossiles caractéristiques du Siégénien supérieur.

Cette formation n'est que peu représentée sur la commune de Saint Jacques de Néhou, au lieu-dit de La Ferme de la Grande Butte, au Nord-Est du territoire communal.

- *Fz : Alluvions fluviales holocènes :*

Ces alluvions correspondent aux dépôts les plus récents. Ils sont représentés par des remplissages argileux, sableux et caillouteux au fond des vallées des rivières de la Scye et de la Soudre.

Topographie de la commune de Saint-Jacques de Néhou



### \* Topographie

La géologie a façonné la topographie et donc le paysage de Saint-Jacques-de-Néhou. En effet, les secteurs les plus escarpés de la commune sont situés dans les vallées creusées dans du grès (*Grès à Platyorthis monnieri*) car ce sont les roches les plus dures à éroder. Les rivières ont préférentiellement creusé les roches les plus tendres (Schistes et calcaires de Néhou).

Saint-Jacques-de-Néhou est constitué d'un plateau central qui traverse la commune d'Ouest en Est. Le bourg est situé sur le sommet de ce plateau qui constitue la limite des deux bassins versants principaux.

Les vallées des ruisseaux présentent des morphologies différentes selon la nature du sous-sol :

- les vallées de la Scye (au nord) et de la Saudre (au sud) sont assez larges car elles sont situées sur une roche de nature tendre donc facile à éroder. Ces vallées ont pris une orientation ouest-est, comme la formation géologique sous-jacente ;
- les affluents de ces deux principales rivières ont formé des vallées plus étroites car ils traversent un sous-sol plus résistant à l'érosion : les pentes des coteaux sont plus accentuées.

Les altitudes varient de 10 m dans la partie aval de la vallée de la Saudre, située à l'extrémité Sud-Est de la commune, à 96 m à l'extrémité ouest de Saint-Jacques-de-Néhou, au niveau du Haut de la Ferrière. Les pentes sont faibles à moyennes sur le plateau et en fond de vallées (de 0 à 2 %), moyennes sur les versants de plateaux (2 à 7 %), et moyennes à fortes en bordure des vallées escarpées (7 à 20 %).

Par ailleurs, l'implantation du bourg de Saint-Jacques-de-Néhou sur le sommet du plateau central de la commune engendre de nombreux points de vue remarquables en sa direction. Ces points de vue sont particulièrement caractéristiques depuis le sud du bourg (chemin vicinal n°12, chemin de la Roquette et RD 42).

*Vues caractéristiques depuis l'est et le sud du bourg*



*Photos : PLANIS*

Conformément à la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) modifiée par la loi n° 99-533 du 25 juin 1999

d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), il est souhaitable que le développement de l'urbanisation reste centré autour du bourg.

#### \* **Hydrographie**

Deux rivières principales parcourent la commune :

- **La Scye** parcourt la limite nord de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou. Plusieurs affluents la rejoignent, dont :
  - le ruisseau La Fontaine-aux-fées, qui prend sa source au nord du bourg ;
  - le ruisseau de Brecourt, qui coule en limite nord-ouest de la commune.Ces affluents traversent la partie nord de la commune de façon perpendiculaire à la vallée de la Scye.
- **La Saudre** coule en limite sud du territoire communal. Les ruisseaux traversant la partie sud de la commune, arrivent perpendiculairement jusqu'à la Saudre. Parmi ces affluents, le principal est le ruisseau du Pont-aux-Moines (au sud-ouest).

Ces deux rivières se jettent dans la Douve, qui va rejoindre la rivière de la Taute et le Canal de Carentan à la mer, près de Carentan. La partie sud-Est de la commune fait partie du bassin versant de la Douve, c'est-à-dire que les eaux circulant dans cette partie du territoire communal sont directement dirigées vers la rivière de la Douve.

En ce qui concerne la qualité des cours d'eau de Saint-Jacques-de-Néhou, (la Scye, la Saudre et leurs affluents), ils sont non domaniaux de 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole, à salmonidés et cyprinidés d'eau vive (pour la Scye) et à truites et espèces d'accompagnement (pour la Saudre).

Les objectifs de qualité de ces rivières, définis par le SDAGE Seine-Normandie, sont les suivants :

- **Pour la Scye** : objectif de qualité 1A (excellente), en amont de sa confluence avec la rivière de l'Aizy, et objectif de qualité 1B (bonne), en aval de sa confluence avec la rivière de l'Aizy ;
- **Pour la Saudre** : objectif de qualité 1A (excellente).

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes selon lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

Par ailleurs, aucun point d'eau servant à l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection de point d'eau n'ont été recensés sur la commune.

#### \* **Risques naturels : inondations et chutes de blocs**

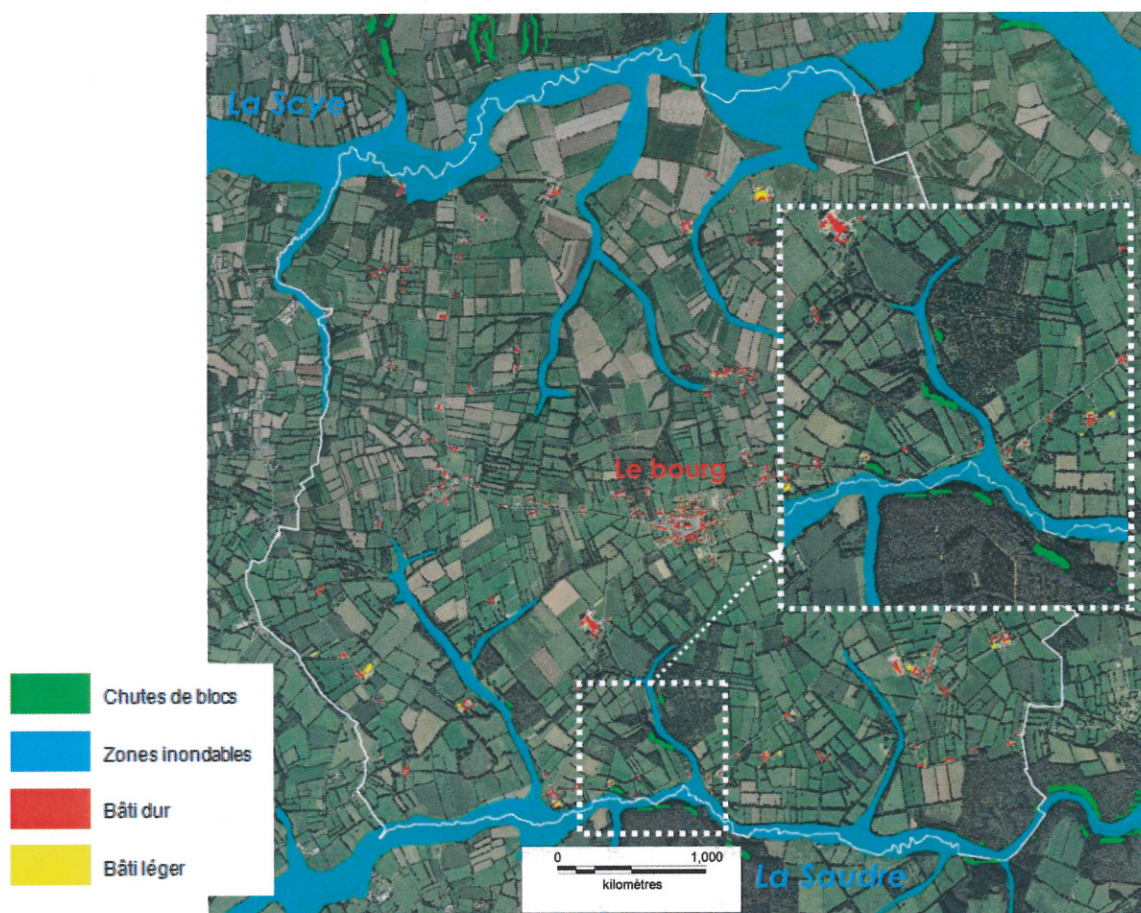
Au regard de l'atlas des zones inondables de la DREAL, le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement de la rivière de la Scye, de la Saudre, et de leurs affluents, principalement localisés sur les limites nord et sud de la commune.

Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier », toutes dispositions devront être prises

pour exclure des secteurs constructibles, les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa. Pour ce faire, les zones inondables devront être classées non constructibles.

Saint-Jacques-de-Néhou est aussi concerné, très ponctuellement, par le risque chutes de blocs. Ce risque est notamment localisé en proximité immédiate d'un affluent de la Soudre, au lieu-dit « La Grande Vente », et est directement lié aux fortes pentes observées sur ce secteur.

Localisation des risques sur la commune



Source : DREAL Basse-Normandie 2011, Conseil Général de la Manche – Réal. : PLANIS

### 3.1.2. La végétation

L'occupation du sol (vergers, bois, haies) de la commune de Saint Jacques de Néhou est la suivante :

#### \* Les cultures

Les cultures sont généralement situées sur les plateaux, là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en culture sont alors de plus grande taille par rapport aux parcelles

en herbe. De nombreuses cultures sont localisées dans la partie Nord de la commune où les sols présentent peu de déclivité (Le Beau Quesnay et La Belle Garde).

#### \* **Les vergers**

*Vergers à Saint-Jacques-de-Néhou*



*Photo : PLANIS*

Les vergers sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel. Ce sont des vergers hautes-tiges qui sont le plus souvent en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied, rarement renouvelés.

Les vergers sont des éléments importants du patrimoine, car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

*Un bocage à maille très serrée*



*Source : Conseil Général de la Manche*

#### \* **Les haies**

Saint-Jacques-de-Néhou est principalement caractérisé par un paysage de bocage à maille très serrée.

Le bocage de Saint-Jacques-de-Néhou est relativement bien conservé, avec une forte densité de haies. Elles sont en général de bonne qualité avec de nombreux arbres de haut jet arrivés à maturité. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le chêne pédonculé, le hêtre, le frêne,

l'érable sycomore et le châtaigner pour les arbres de haut-jet, l'orme et le frêne pour les arbres en cépée, le noisetier, l'aubépine, le prunellier et le sureau pour les arbustes. Les haies sont généralement bien garnies, mais vieillissantes ce qui peut montrer un certain manque d'entretien. Les haies entretenues sont celles situées en bordure des routes mais alors elles sont de faible hauteur (1,50 m) et constituées d'arbustes épineux.

A signaler que la commune n'a réalisé aucun aménagement foncier (remembrement ou réorganisation foncière).

D'un point de vue paysager, les haies font partie intégrante du paysage de la commune et favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

#### \* **Les bois et bosquets**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou possède de nombreux petits bois et bosquets (97 ha). Cette caractéristique provient du fait que, jusqu'en 1914, cette commune était entièrement couverte de bois. A cette date une campagne de défrichement fut mise en place. Elle dura jusqu'en 1930. Ces bois et bosquets sont situés généralement sur les pentes les plus fortes ou bien encore dans les fonds de vallées.

Le sud-est de la commune fait partie du Bois de Denneville qui appartient à l'ensemble plus vaste que constitue la Forêt de Saint-Sauveur. Il s'agit d'une forêt domaniale qui obéit à la politique de gestion de l'ONF. Cette forêt a été recensée à l'inventaire des ZNIEFF.

A noter qu'une partie du territoire communal est recouverte de landes, au lieu-dit « La Lande des Vaux », entre le Hameau Jacquin et la Mériellerie. Elles sont représentées essentiellement par des ajoncs et des genêts et peuvent parfois être colonisées par du bouleau.

Conformément à la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite loi « paysage », les boisements présents à Saint-Jacques-de-Néhou, s'ils ne peuvent pas faire l'objet d'une protection en tant que telle dans la Carte Communale, devront conserver leur intégrité.

#### **\* Les prairies humides**

Saint-Jacques-de-Néhou possède de nombreux points d'eau (sources, fontaines ou puits). Ces points d'eau sont généralement associés à des prairies humides. Par ailleurs, les prés se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg. Les zones humides peuvent également être isolées. Des prairies humides ont été recensées le long de la route départementale D127.

Ces parcelles humides permettent une biodiversité intéressante sur la commune, avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

### **3.1.3. Le patrimoine naturel**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou est concernée par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2.

Une ZNIEFF est un secteur inventorié au niveau national, sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle, du fait de son intérêt écologique ; cela signifie que des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés appartenant au patrimoine naturel ont été identifiés.

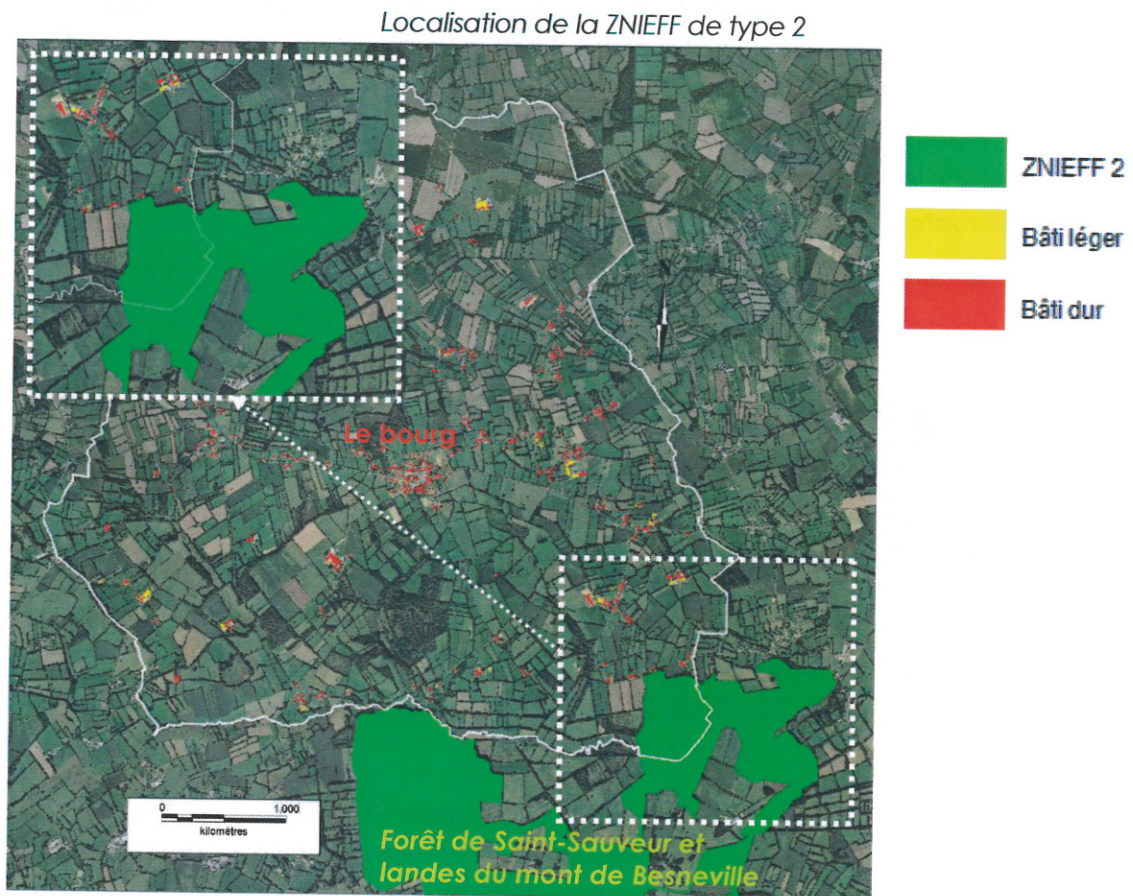
Une ZNIEFF de type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

L'extrémité sud-est du territoire communal de Saint-Jacques-de-Néhou, incluse dans le Bois de Denneville, a été répertoriée dans la ZNIEFF « *Forêt de Saint-Sauveur et landes du mont de Besneville* » et est ainsi décrite dans les fiches de la DREAL :

*« ZNIEFF n° 0159 0000 : FORET DE SAINT-SAUVEUR ET LANDES DU MONT DE BESNEVILLE »*

*Cette zone en majorité forestière se compose de taillis sous futaies de Chênes ou de Hêtres avec des cortèges à humus doux dans les vallons et les bas de pente, une*

chênaie plus sèche sur le plateau et les crouptes, et de quelques landes ponctuellement tourbeuses.



Source : DREAL Basse-Normandie 2011, Conseil Général de la Manche – Réal. : PLANIS

On recense sur cette zone des espèces tels la Grasette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*), la Renoncule de Lenormand (*Ranunculus omiophyllus*), le Millepertuis des marais (*Hypericum elodes*), le Saule rampant (*Salix repens* ssp. *repens*), le Scirpe flottant (*Scirpus fluitans*), le Mouron délicat (*Anagallis tenella*), la Wahlenbergie à feuilles de Lierre (*Wahlenbergia hederacea*)...

L'étude de l'avifaune a permis de recenser un grand nombre d'espèces au cours des saisons. Parmi les oiseaux nicheurs, on citera la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*)... »

La carte communale devra tenir compte de la présence de cette ZNIEFF et contribuer à préserver, voire à améliorer la qualité patrimoniale des espaces correspondants. Afin de préserver cette zone, il est donc préférable de classer la ZNIEFF et son pourtour en zone naturelle afin d'y éviter toute construction et activités qui pourrait nuire à ces espaces.

### 3.1.4. Le paysage urbanisé

Saint-Jacques-de-Néhou se caractérise par un habitat très dispersé. Toutefois, plusieurs formes se dessinent :

- Un bourg bien structuré au centre du territoire communal, regroupant les équipements publics (mairie, école...) et le commerce
- Une multitude de hameaux
- Des fermes isolées

#### \* **Caractéristiques du bourg ancien**

*Alignement de maisons anciennes, partie sud du bourg : photo et extrait cadastral*

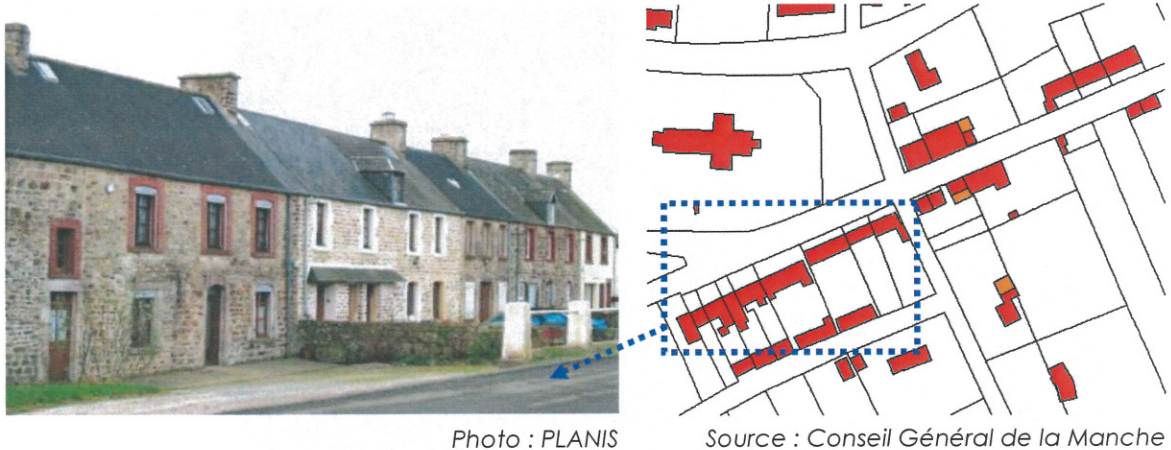
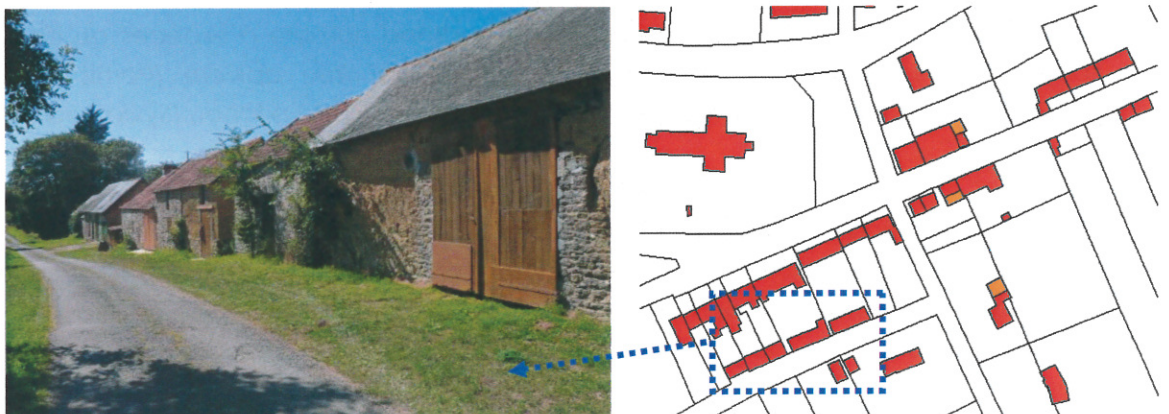


Photo : PLANIS

Source : Conseil Général de la Manche

Le bourg de Saint-Jacques-de-Néhou se caractérise, dans sa partie sud, par un alignement d'habitat ancien, dense et typique de ce secteur. La plupart de ces maisons offrent une façade en pierre apparente (schiste brun) et des toits en ardoises bleues. Ces habitations traditionnelles, de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + combles, sont attenantes les unes aux autres et implantées avec la façade en alignement de voie sur de petites parcelles en lanières. Ce secteur est également très caractéristique, de par l'implantation, en fond de parcelle, d'un autre alignement de bâtiments conçus en masse, de type grange, stockage, garage...

*Alignement de bâtiments anciens en masse, partie sud du bourg : photo et extrait cadastral*



### Murs latéraux dessinant des alcôves



Photo : PLANIS

D'autres particularités architecturales peuvent également être observées :

- des encadrements de baie en pierres calcaire ou en brique
- des murs en pierres, latéraux aux habitations, dessinant de petites alcôves
- des lisières minérales servant parfois de piédestal au bâti, tel que celui de l'école ou de l'église.

En dépit d'une ambiance dominante « minérale », le bourg se caractérise par la présence de certaines composantes végétales tout à fait particulières telles que le calvaire et son écrin végétal ou encore de belles lisières et jardins d'initiative privée.

### \* **Caractéristiques des secteurs de développement du bourg**

Le nord du bourg, développé notamment lors de ces vingt dernières années, se caractérise quant à lui, par la présence d'un bâti récent souvent situé en milieu de parcelle, sur un parcellaire au maillage plus lâche.

### Constructions récentes sur le nord du bourg





Photos : PLANIS

Il y a ainsi une rupture avec les formes urbaines et l'architecture traditionnelle de Saint-Jacques-de-Néhou, pouvant conduire à une certaine perte d'identité patrimoniale de la commune.

Ces formes urbaines récentes conduisent également à une consommation d'espace plus importante que les formes anciennes. La consommation d'espace est également liée aux besoins en terme de surface d'épandage pour les assainissements individuels.

#### **\* Caractéristiques architecturales et développement des hameaux**

Concernant l'architecture des hameaux de Saint-Jacques-de-Néhou, le bâti est généralement organisé autour d'une ferme et ses dépendances. Quelques constructions récentes y existent également, reprenant les caractéristiques citées dans le bourg.

#### *Voisinage entre bâti ancien et bâti récent au Hameau Jacquin*



Photos : PLANIS

## 3.2. Les données démographiques

### 3.2.1. Evolution de la population

Saint-Jacques-de-Néhou enregistrait depuis la période intercensitaire 1968-1975 une diminution régulière de sa population, perdant plus d'une centaine d'habitants entre 1968 et 1999. Toutefois, rompant avec cette tendance, la commune a connu une forte hausse de la population entre 1999 et 2007 ; 75 habitants supplémentaires se sont installés

sur le territoire, soit une augmentation moyenne annuelle de 2,1% sur cette période.

Ainsi, de 1968 à 1999 Saint-Jacques-de-Néhou s'est inscrit dans des tendances plus marquées de diminution de population que le canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte ou le département de la Manche. A l'inverse, le nombre d'habitants évolue aujourd'hui beaucoup plus rapidement dans la commune que dans son contexte territorial.

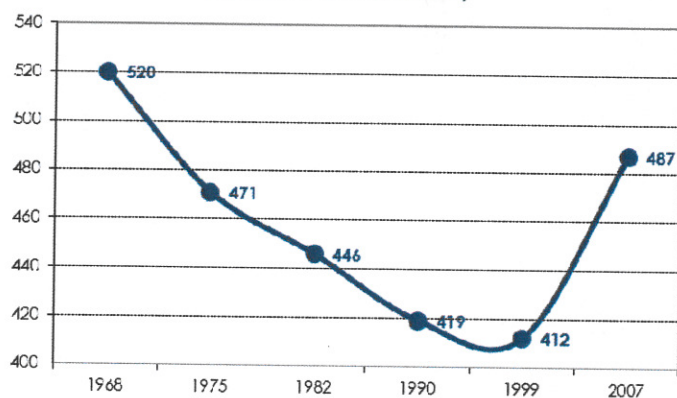
Toutefois, d'autres communes du canton connaissent une forte évolution de leur population ces dernières années, notamment les communes les plus à l'ouest du territoire. Ce fait est probablement lié au coût du foncier sur le littoral, qui incite les jeunes ménages et les familles aux plus faibles revenus à s'installer de plus en plus loin dans les terres.

Dans ce contexte, la commune présente le double attrait d'un

faible coût du foncier et d'un cadre de vie agréable (environnement, présence d'une école et d'un commerce notamment).

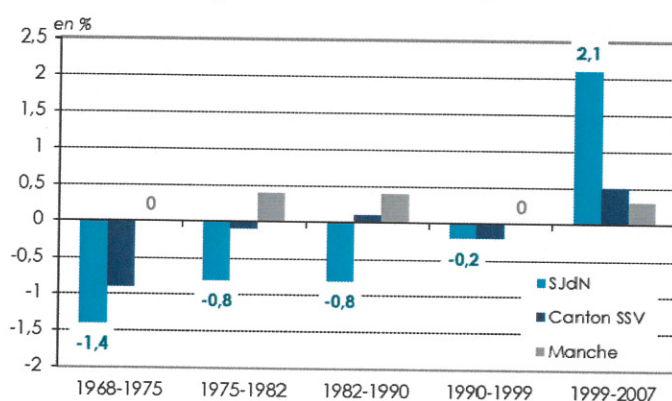
Confirmant cette interprétation, il est à noter que l'augmentation de population entre 1999 et 2007 est exclusivement liée à un nombre important d'arrivées sur la commune ;

Evolution de la population de 1975 à 2007  
(en nbre d'habitants)



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

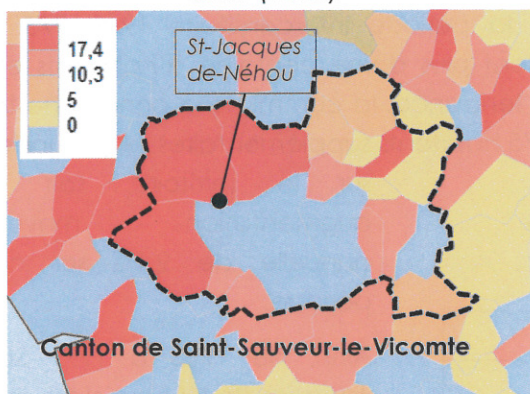
Variations moyennes annuelles de population par  
période intercensitaire



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

en effet, le solde migratoire est fort (2,5 %), tandis que le solde naturel reste négatif (-0,4 %).

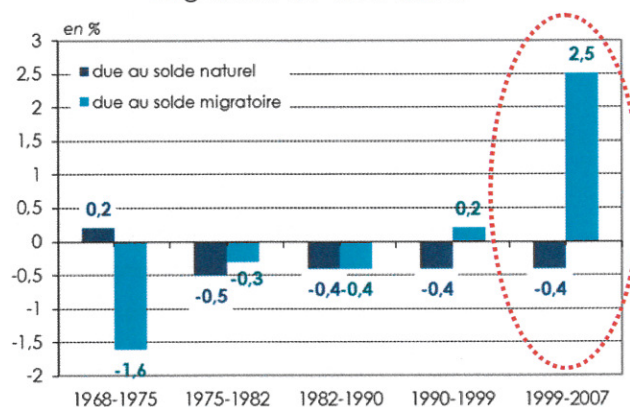
Variation de population entre 1999 et 2007 (en %)



Source : INSEE 2007

Réal. : Région Basse-Normandie (SISTER)

Evolution du solde naturel et du solde migratoire de 1968 à 2007



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

### 3.2.2. Structure de la population

#### \* Structure par âge de la population

En 2006, les personnes âgées de moins de 15 ans représentent 19,7 % de la population de Saint-Jacques-de-Néhou, un chiffre globalement stable depuis 1999 et équivalent à celui du canton (19 %). Par ailleurs, lors du dernier recensement, 26,9 % des habitants de Saint-Jacques-de-Néhou étaient âgés de plus de 60 ans.

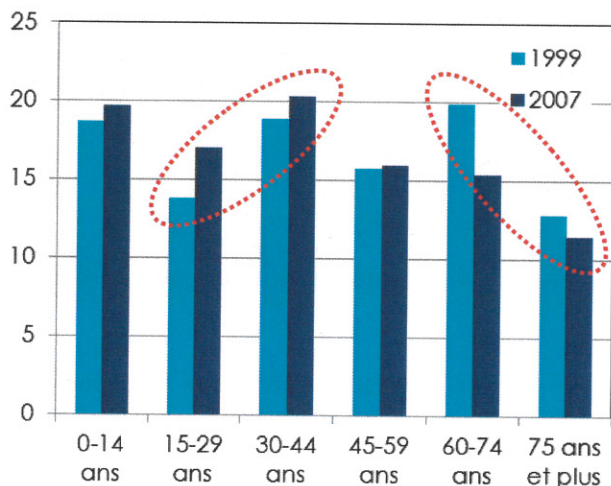
Toutefois, bien que les aînés représentent tout de même plus du quart de la population, leur part est en très forte baisse puisqu'ils représentaient 33,6% de la population en 1999. Ce fait doit être en partie corrélé avec la fermeture de la maison de repos d'une capacité de 16 lits, mais aussi avec l'arrivée de nombreux jeunes ménages sur la commune. A noter que cette part est équivalente à celle du canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte, au sein duquel les plus de 60 ans représentent 25,7 % de la population.

En conséquence, l'indice de vieillissement de Saint-Jacques-de-Néhou<sup>1</sup> a fortement baissé lors de la dernière période intercensitaire. En effet, celui-ci augmentait depuis 1982, jusqu'à atteindre la valeur de 150 en 1999. En 2006, cet indice est retombé à 108, soit un net rajeunissement de la population ; celle-ci reste toutefois globalement âgée. Cet indice est d'ailleurs légèrement supérieur à celui enregistré dans le département de la Manche (105), ou dans le canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte (106).

<sup>1</sup> L'indice de vieillissement est le rapport entre les personnes âgées de plus de 60 ans et celles âgées de moins de 20 ans. Plus il est proche de 100, plus il marque une population âgée. Au dessus de 100, on considère que la population du territoire est âgée, sa part dépassant alors celle des moins de 20 ans.

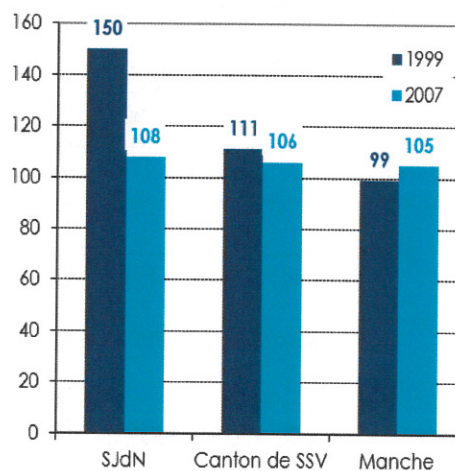
L'augmentation notable de la part des moins de 45 ans, accompagnée de la diminution de la part des plus de 45 ans, explique ce rajeunissement de population.

Structure de la population par âge (en %)



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

L'indice de vieillissement comparé au contexte territorial

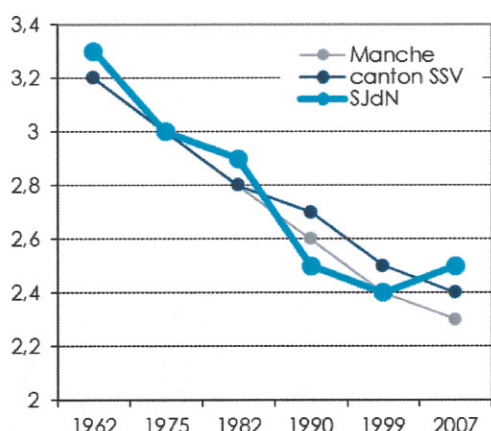


Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

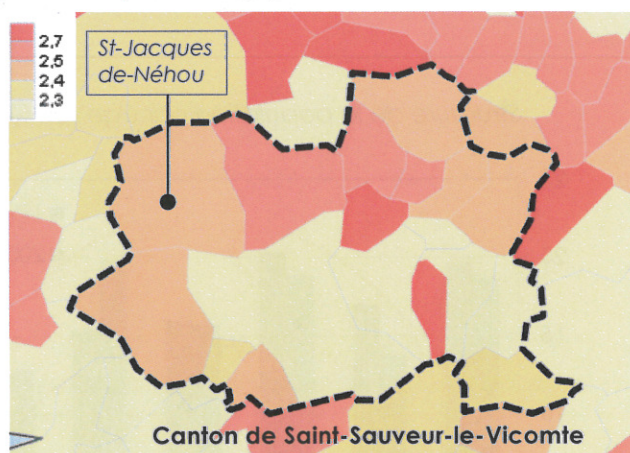
#### \* Composition des ménages

La taille moyenne des ménages de Saint-Jacques-de-Néhou est de 2,5 personnes en 2007. Ce chiffre a légèrement augmenté depuis le recensement de 1999, retrouvant ainsi son niveau de 1990. Il dépasse ainsi légèrement celui du canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte (2,4 personnes par ménage) et du département de la Manche (2,3 personnes par ménage). Parmi l'ensemble des ménages, ce sont surtout les « ménages avec famille » qui ont vu leur nombre évoluer ; ainsi la part d'habitants recensée dans cette catégorie passe de 84,5 % à 87,5 %, tandis que la part des personnes seules diminue légèrement. Ces données témoignent de l'attrait qu'exerce la commune sur les jeunes ménages, attrait lié à la qualité de vie observée ainsi qu'au faible coût du foncier.

### La taille des ménages (en nombre de personnes par ménage)



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

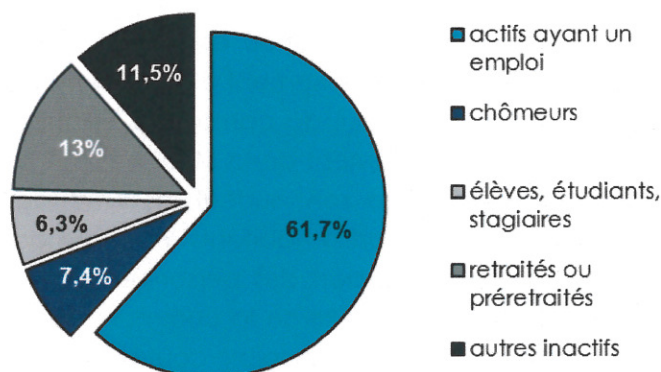


Source : INSEE 2007  
Réal. : Région Basse-Normandie (SISTER)

### 3.2.3. La population active

#### \* **Activité des habitants**

##### Activité des habitants en 2007



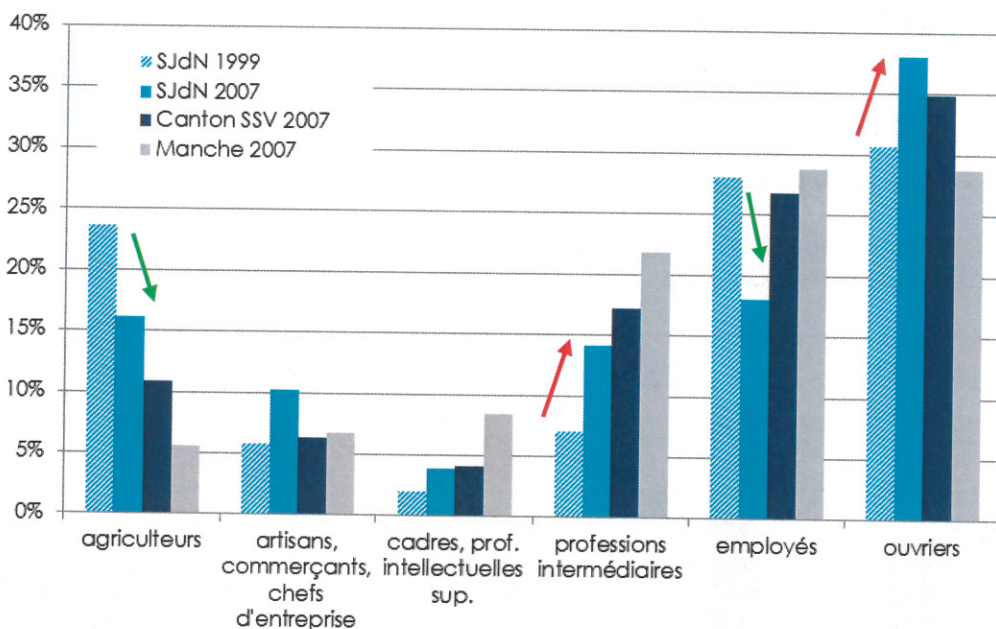
Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

En 2007, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou compte 69,1% d'actifs, une part en augmentation, équivalente à la moyenne du canton (70,9%).

7,4% d'entre eux sont à la recherche d'un emploi. Cette proportion, en diminution, reste légèrement supérieure à celle de la Manche (6,7%) et à celle du Canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte (6,3%).

Une tendance marquante est l'évolution dans l'accueil de population en fonction de leur catégorie socio-professionnelle. Ainsi entre 1999 et 2007, deux catégories socio-professionnelles connaissent une augmentation notable : les ouvriers et les professions intermédiaires. Cette augmentation est contrebalancée par une forte baisse de la part des agriculteurs et une forte baisse de la part des employés. A noter que si la baisse du nombre d'agriculteurs est une tendance à l'échelle départementale, leur part reste supérieure sur la commune par rapport au canton ou à la Manche.

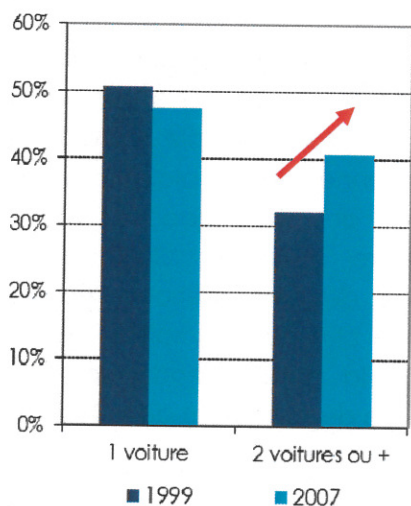
#### Répartition de la population active par catégorie socio-professionnelle



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

#### \* Déplacements domicile-travail

Équipement automobile des ménages



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

Les 2/3 des actifs occupés de Saint-Jacques-de-Néhou, soit 120 personnes, exercent leur activité professionnelle dans une commune extérieure. Ce chiffre est en très forte augmentation depuis les années 1990. Saint-Jacques-de-Néhou est donc bien une commune attractive pour de jeunes actifs notamment ouvriers et travaillant dans des professions intermédiaires, prêts à s'éloigner de leur lieu de travail au regard des coûts bas du foncier et du cadre de vie que propose la commune.

A l'échelle du canton (donnée non disponible pour la commune), 78% des déplacements domicile-travail se font en voiture ; on peut estimer qu'à Saint-Jacques-de-Néhou, cette part est au moins équivalente. Cela a des implications très directes en termes de circulation, de sécurité

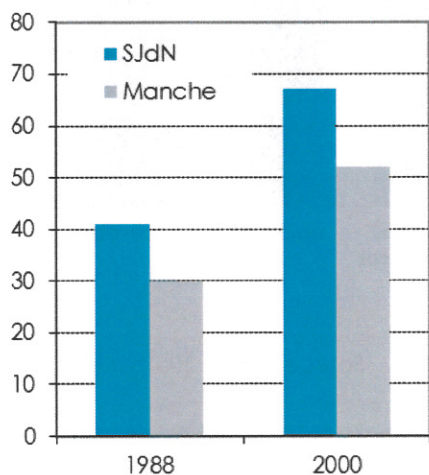
routière et d'aménagement de places de stationnement sur la commune, puisque les nouveaux ménages s'installent souvent avec au moins deux voitures. Ainsi, la part des ménages mourotais possédant au moins deux voitures a fortement augmenté depuis 1999.

### 3.3. L'activité économique

#### 3.3.1. L'agriculture

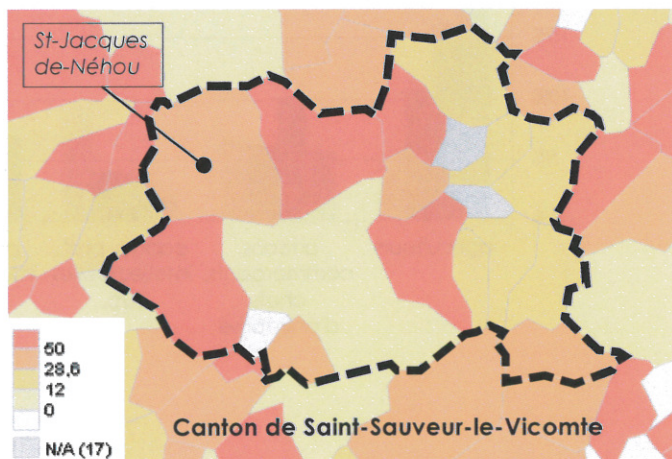
##### \* Une activité agricole intense

SAU moyenne des exploitations agricoles professionnelles



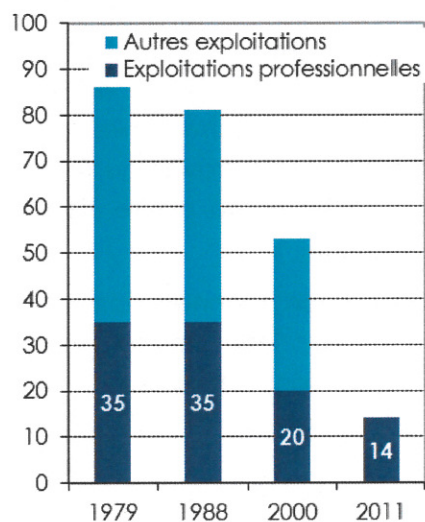
Source : Agreste, RGA 2000  
Réal. : PLANIS

Part des emplois dans l'agriculture par commune en 2007



Source : INSEE 2007  
Réal. : Région Basse-Normandie (SISTER)

Evolution du nombre d'exploitations agricoles



Source : Agreste, RGA 2000, sauf donnée 2011 (commune)  
Réal. : PLANIS

En 2000, la superficie agricole utilisée des exploitations (SAU) représentait 1486 hectares, soit près de 70% de la superficie communale. La superficie moyenne des exploitations agricoles professionnelles de Saint Jacques de Néhou enregistre, entre 1988 et 2000, une forte croissance. Lors de cette période, elle s'est en effet accrue de plus de 63%, soit 26 hectares. En cela, elle suit la même tendance que celle observée dans le département de la Manche.

Toutefois ces données sont anciennes, et l'évolution rapide du secteur agricole complique leur interprétation.

En 2007, la part des emplois dans l'agriculture reste cependant importante à Saint-Jacques-de-Néhou, comme en témoigne la carte ci-dessus.

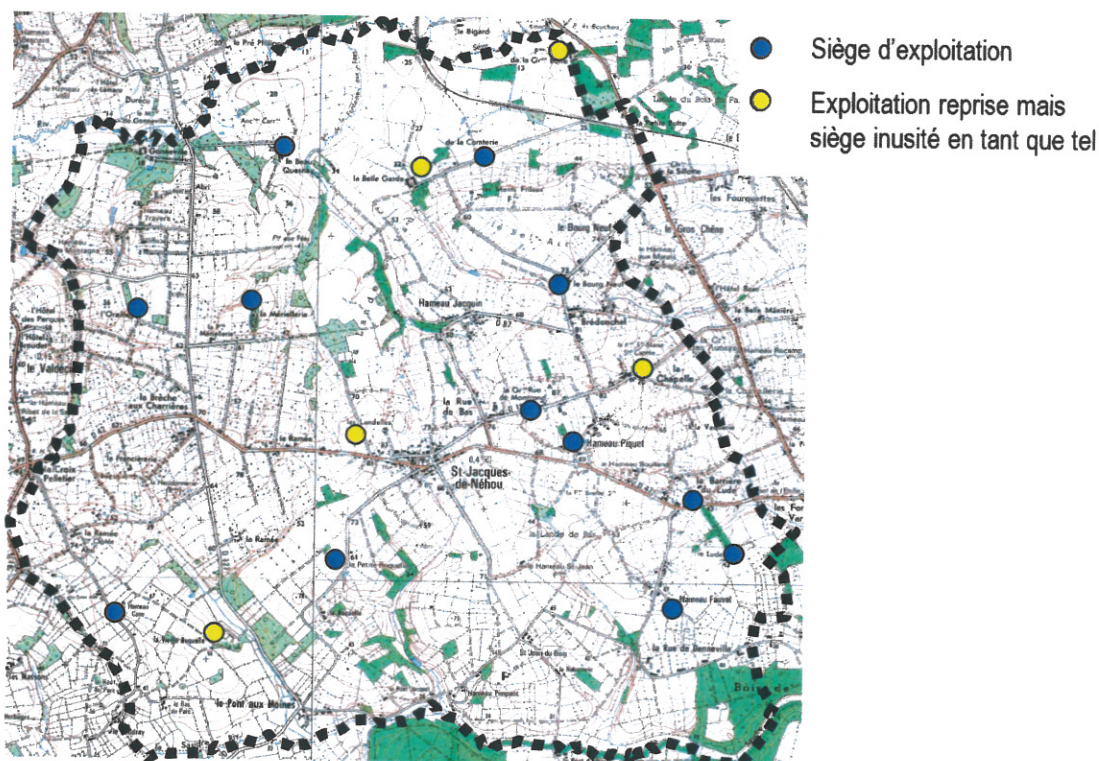
##### \* Des exploitations agricoles moins nombreuses

Saint-Jacques-de-Néhou compte actuellement, selon la Municipalité, 12 sièges d'exploitations agricoles professionnels. Depuis 1979, leur nombre a donc

considérablement reculé. Ce phénomène s'explique par la non-reprise des sièges d'exploitation en tant que tels : les terres semblent reprises, les bâtiments le sont également souvent mais pas en tant que siège. Ce fait explique également l'augmentation de la SAU moyenne des exploitations sur la commune.

Ces exploitations agricoles sont disséminées sur tout le territoire communal. Par ailleurs, Saint-Jacques-de-Néhou est couverte par un plan d'épandage.

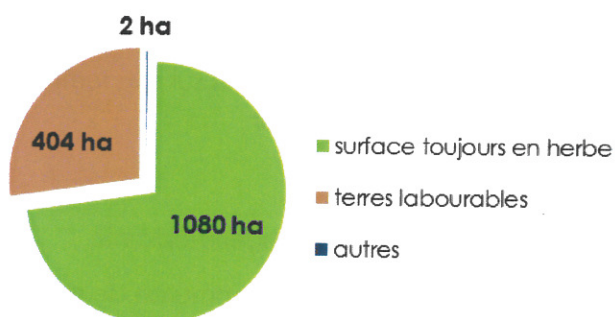
#### Localisation des sièges d'exploitation agricoles sur le territoire communal



Source : commune de Saint-Jacques-de-Néhou – Réal. : PLANIS

#### \* L'élevage : principale activité agricole de Saint Jacques de Néhou

##### Occupation du sol agricole



Source : Agreste, RGA 2000 – Réal. : PLANIS

En 2000, l'activité agricole prédominante de Saint-Jacques-de-Néhou est l'élevage. En diminution depuis 1988, cette activité occupait encore, en 2000, une grande part de la SAU communale. En effet, 73% de la SAU était occupée par des surfaces toujours en herbe.

Par ailleurs, entre 1988 et 2000, les éleveurs de Saint-Jacques-de-Néhou ont eu tendance à intensifier leur activité, comme en témoigne le

tableau ci-dessous. Ainsi, le nombre de têtes de bétail bovin a presque doublé lors de ces 15 dernières années, évoluant d'une moyenne de 29 à 41 têtes par exploitation entre 1988 et 2000.

*Evolution du nombre de têtes de bétail bovin dans les exploitations professionnelles et non-professionnelles de Saint-Jacques-de-Néhou, entre 1988 et 2000*

	Nombre d'exploitations	Nombre de têtes de bétail bovin
<b>1988</b>	80	2 306
<b>2000</b>	53	2 217

Source : Agreste, RGA 2000

#### × **Une plus forte proportion de jeunes agriculteurs**

A l'instar du canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte et du département de la Manche, le nombre d'exploitants et de co-exploitants agricoles de Saint-Jacques-de-Néhou tend à diminuer. En effet, il passe de 82, en 1988, à 62 en 2000. Parallèlement, la part des jeunes agriculteurs devient plus importante : ces derniers représentaient, en 2000, 32% des agriculteurs de Saint-Jacques-de-Néhou.

#### × **Une commune comprise dans des périmètres d'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée)**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou est comprise dans le périmètre de 5 AOC :

- Calvados
- Camembert de Normandie
- Pommeau de Normandie
- Pont-l'Evêque
- Prés salés du Mont-Saint-Michel (zone d'abattage et de transformation)

### **3.3.2. L'artisanat**

(Source : Chambre de Métiers de la Manche et enquête communale)

#### *Commerce de Saint-Jacques-de-Néhou*



Photo : PLANIS

En 2011, Saint Jacques de Néhou compte cinq artisans implantés sur son territoire :

- Un menuisier
- Un maçon
- Un peintre
- Une boulangerie-épicerie

La présence d'un commerce de proximité sur la commune est un atout essentiel à préserver, permettant à la fois la création d'un lieu de lien social et d'une offre de proximité pour les personnes ayant des difficultés à se déplacer.

A noter la présence d'une entreprise de travaux agricoles, située au hameau du Beau Quesnay, au nord-ouest de la commune. Celle-ci emploie deux personnes.

Ces artisans et entreprises sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal, en particulier dans le bourg et les hameaux situés à proximité, tels que la Brèche aux Charrières, le Hameau Boulland.

Au total, au 1er janvier 2007, ce sont 8 entreprises qui sont recensées par l'INSEE sur la commune de Saint-Jacques-de-Néhou dont une entreprise industrielle, trois de constructions, trois commerciales et une de services.

Il est à noter que sur la commune, 45% des établissements actifs n'ont aucun salarié au 31 décembre 2006, contre 49% à l'échelle du département. Les autres établissements comptent entre 1 à 9 salariés.

### 3.3.3. L'offre en hébergements touristiques

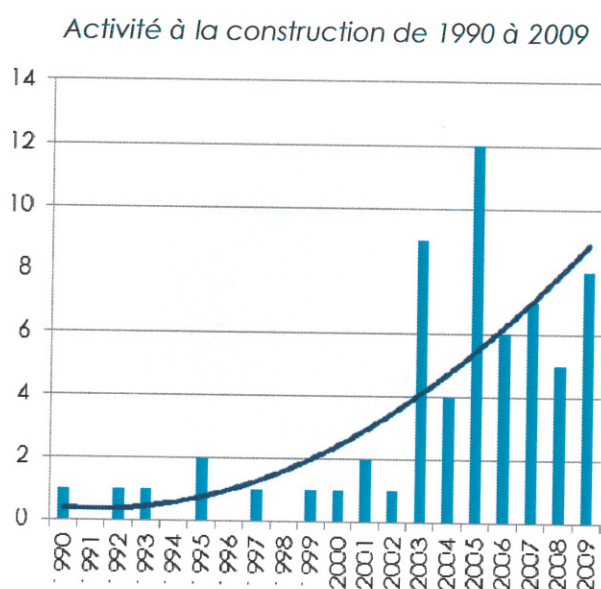
28 lits touristiques sont actuellement disponibles sur la commune :

- 5 lits en gîte rural + 14 lits en gîte communal
- 4 lits en chambre d'hôtes

La municipalité de Saint-Jacques-de-Néhou, dans le but d'offrir des hébergements touristiques supplémentaires tout en mettant en valeur son patrimoine communal, a transformé le presbytère en deux gîtes communaux d'une capacité de 7 lits touristiques chacun.

## 3.4. Evolution et caractéristiques du parc immobilier

### \* Evolution du parc immobilier de Saint-Jacques-de-Néhou



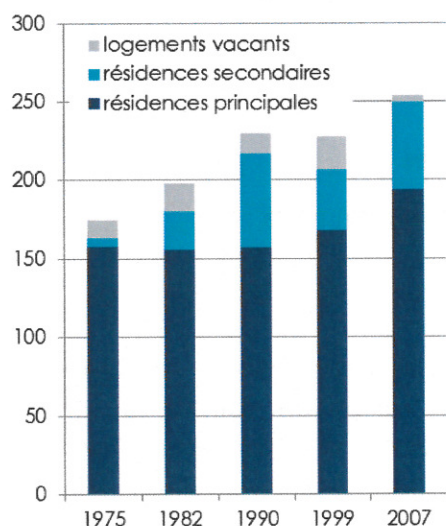
Source : SITADEL – Réal. : PLANIS

Après une longue stagnation, le parc de logements de Saint-Jacques-de-Néhou connaît une forte évolution depuis 2003. En effet, la commune connaît une activité à la construction très importante accompagnée qu'une bonne dynamique de réhabilitation. Ainsi, entre 1999 et 2009, 56 constructions ont été commencées sur la commune, soit 5,6 logements par an, tandis que le parc de logements vacants est passé de 21 à 4 logements entre 1999 et 2007.

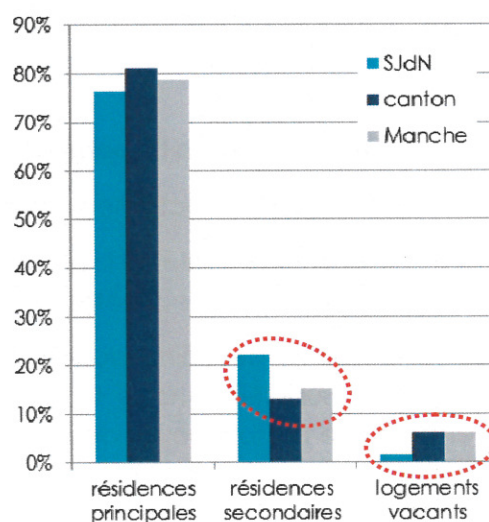
Les constructions les plus récentes ont été principalement réalisées dans le nord-est et au sud du bourg.

L'évolution du parc de logements est également caractérisée par une relance des résidences secondaires. En effet, après une légère baisse de cette dynamique entre les recensements 1990 et 1999, celles-ci ont connu une augmentation ces dernières années : on dénombre aujourd'hui 17 résidences secondaires supplémentaires par rapport à 1999, et elles atteignent ainsi 22% du parc de logements mourotais. Ce chiffre élevé est supérieur aux parts enregistrées dans le canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte (12,9%) ou dans le département (15,2%). La part des résidences principales continue toutefois d'augmenter, passant de 73,7% à 76,4% entre 1999 et 2007.

Evolution du nombre de logements sur la commune entre 1975 et 2007



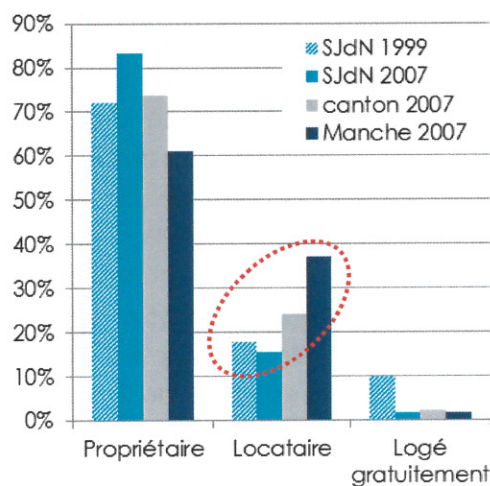
Evolution du nombre de logements sur la commune entre 1975 et 2007



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

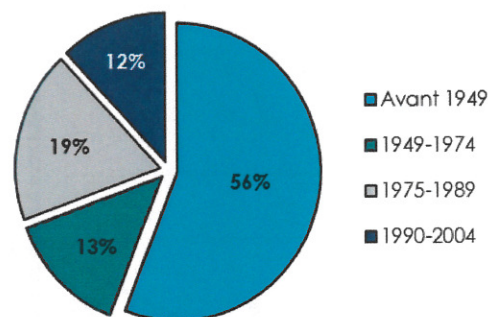
× **Caractéristiques majeures du parc immobilier**

Statut d'occupation des logements à Saint-Jacques-de-Néhou et dans son contexte



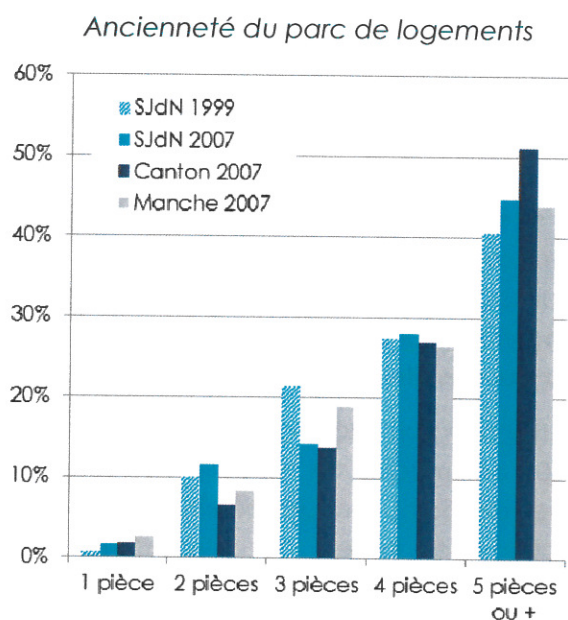
Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

Ancienneté du parc de logements



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

La quasi-totalité des résidences principales de Saint-Jacques-de-Néhou sont des maisons individuelles ou des fermes. Par ailleurs, Saint-Jacques-de-Néhou enregistre un taux très élevé d'habitants propriétaires de leur logement : 83,1% en 2007. Cette tendance est plus importante que celle observée dans le canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte (73,6%) ou dans le département (61,1%). Le parc locatif de Saint-Jacques-de-Néhou est donc peu développé ; il ne compte par ailleurs aucun logement social.



Source : INSEE 2007 – Réal. : PLANIS

Une autre caractéristique du parc de logements de Saint-Jacques-de-Néhou est son ancienneté. En effet, les logements construits avant 1949 représentent plus de 56% des logements de la commune, une proportion équivalente à celle du canton, tandis qu'ils ne représentent que 37% de ceux de la Manche. Cette proportion de logements anciens a toutefois fortement chuté ces dernières années, du fait de l'activité à la construction importante sur la commune.

Il est également à noter que la commune dispose majoritairement de grands logements : une tendance qui s'accroît au fil des recensements. Saint-

Jacques-de-Néhou se rapproche des moyennes constatées sur le canton de Saint-Sauveur-le-Vicomte, avec une hausse des logements de 5 pièces et plus.

### 3.5. Cadre de vie et aménagement de l'espace

#### 3.5.1. Les éléments patrimoniaux

##### × Patrimoine historique et architectural remarquable

Les façades et toitures du Manoir de Gonnevillle et des communs fermant la cour, la cheminée de la grande pièce du rez-de-chaussée du pavillon Henri IV, la cheminée de la pièce de droite du bâtiment du 16<sup>ème</sup> siècle et le pigeonnier, sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 29 août 1977. Ils font donc l'objet d'une servitude de type « AC1 ».

*« Est institué autour de chacun de ces deux monuments, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords » dont les effets sont visés au III A-2° (art. 1er et 3 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).*

*Par ailleurs, comme l'indique l'art. 13bis (loi n°66-1042 du 30 décembre 1966, art.4) : « lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part de propriétaires privés que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable »*

Saint-Jacques-de-Néhou se caractérise également par la présence d'un monument repéré intéressant : le manoir du petit Lude.

#### **\* Vestiges archéologiques**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou se situe dans un secteur qui n'a pas fait l'objet de recherches importantes et reste encore peu documentée dans le domaine archéologique, faute de découvertes fortuites générées par des travaux d'urbanisme. Un éventuel développement de ceux-ci pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Pour la commune de Saint-Jacques-de-Néhou devront être examinés, quelle que soit leur localisation : les projets de lotissement, les zones d'aménagement concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeubles protégés au titre de la loi sur les monuments historiques. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie). Ils pourront, le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées fortuitement. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, doivent être rappelés les termes du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des sites découverts :

*« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à [la Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département]. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera en outre passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal. »*

### 3.5.2. La place de l'église

*Place de l'église à Saint-Jacques-de-Néhou*



*Photo : PLANIS*

La place de l'église constitue l'unique place publique de Saint-Jacques-de-Néhou. Située dans un paysage très ouvert, elle apparaît minérale et disproportionnée par sa taille. Elle n'offre qu'une fonction de parking aux habitants de la commune. Les constructions récentes situées au Nord de la commune apparaissent prégnantes dans le paysage de cette place, en opposition aux constructions anciennes situées au sud de l'église. Son aménagement permettrait d'offrir une certaine

convivialité à cette place, à mettre en valeur le patrimoine bâti du bourg et à créer un espace de lien social.

### 3.5.3. Les entrées de bourg

Deux ambiances distinctes caractérisent les entrées de bourg de Saint-Jacques-de-Néhou :

- une ambiance minérale, en ce qui concerne les entrées de bourg situées à l'est, en raison notamment de la prégnance dans le paysage d'un espace minéral non traité : la place de l'Eglise
- une ambiance végétale, concernant l'entrée de bourg ouest, causée par la présence d'un calvaire planté, et l'entrée de bourg sud qui offre un panorama arboré sur le bourg, rehaussé des éoliennes qui donnent un nouveau caractère paysager à la commune.

*Vues d'entrées de bourg à Saint-Jacques-de-Néhou*



### 3.5.4. Commerces de proximité

Saint-Jacques-de-Néhou compte un commerce de proximité : une boulangerie-épicerie, située dans le bourg, le long de la RD 187.

Afin de bénéficier de gammes de produits plus importantes, les habitants de Saint Jacques de Néhou se rendent :

- à Bricquebec, situé à 9 km
- à Saint Sauveur le Vicomte, située à 9 km
- à Valognes, située à 15 km
- à Cherbourg-Octeville, située à 30 km.

### 3.5.5. Equipements scolaires

L'école maternelle de Saint-Jacques-de-Néhou est située face à la mairie, le long de la RD 42. Depuis la rentrée 1988, cette école est en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec l'école primaire de Néhou. L'école est un vecteur de dynamisme et de lien social pour la commune, ce pourquoi la Municipalité est très attachée à son maintien.

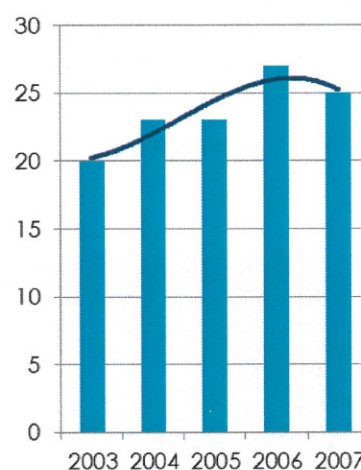
Lors de la rentrée 2007, 25 enfants ont été accueilli dans cette école. De 1990 à 2007, ces chiffres sont restés à peu près constants. A noter toutefois qu'une deuxième classe a été ouverte dans cette école à la rentrée 2010.

*Ecole maternelle de Saint-Jacques-de-Néhou*



*Photo : Google street view*

*Effectifs scolaires aux rentrées 2003 à 2007*



*Source : CG Manche*

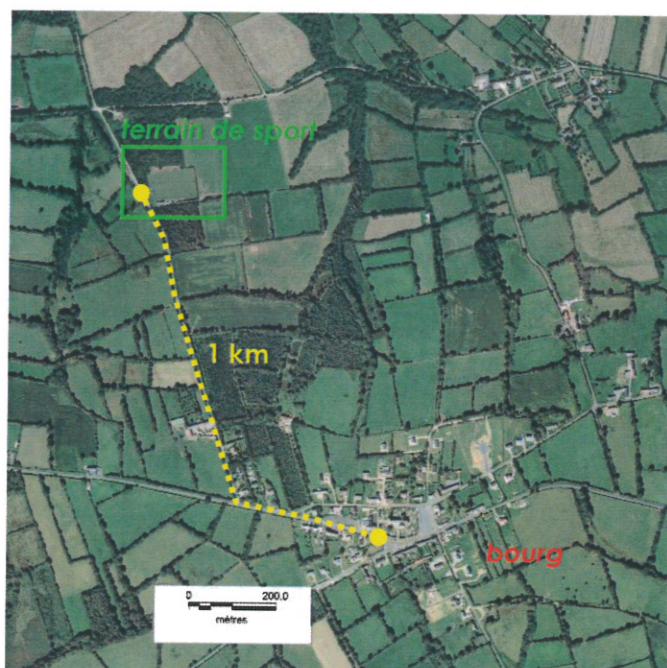
En matière d'équipements scolaires, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou met également à disposition des enfants de l'école :

- un service de cantine scolaire pour les enfants de l'école, dont les repas sont préparés par la commune. Cette cantine est contiguë à la salle polyvalente

- un service de ramassage scolaire, en partenariat avec la communauté de communes de Saint-Sauveur-le-Vicomte.

### 3.5.6. Equipements sportifs et de loisirs

#### Ecole maternelle de Saint-Jacques-de-Néhou



Source : Conseil Général de la Manche – Réal. : PLANIS

En matière d'équipements sportifs, la commune dispose d'un terrain de sport situé au nord-ouest du bourg, le long du chemin des Landelles. Celui-ci est très excentré par rapport au bourg. Toutefois, un parcours piéton reliant le centre-bourg au terrain de sport et au parc éolien a été créé, permettant les liaisons douces vers cet équipement.

Une salle polyvalente est située dans le centre-bourg, derrière la mairie. Son agrandissement a été réalisé en 2008 par la municipalité ainsi que la réalisation d'un terrain de pétanque à proximité.

### 3.5.7. Le parc éolien

#### Le parc éolien à la Lande des Vaux



Photo : PLANIS

Un parc de 5 éoliennes a été aménagé en 2008 sur la commune, au lieu-dit la Lande des Vaux. « La commune de Saint-Jacques-de-Néhou a souhaité profiter de cette opportunité pour renforcer l'attractivité de son territoire en valorisant ses richesses patrimoniales au travers de la mise en place d'un sentier d'interprétation »<sup>2</sup>. Ce sentier a été mis en place, et participe de la favorisation d'un tourisme vert et raisonné, souhaité par les élus.

### 3.5.8. Vie associative et animations socio-culturelles

Saint-Jacques-de-Néhou est une commune relativement dynamique d'un point de vue associatif puisqu'on y recense :

<sup>2</sup> Extrait de l'étude du CPIE du Cotentin, nov. 2007, *Propositions du CPIE du Cotentin relatives au projet de mise en place d'un sentier d'interprétation sur la commune de Saint-Jacques-de-Néhou*

- Un club des anciens
- Une association sportive
- Une amicale des anciens combattants
- Trois sociétés de chasse
- Une association de parents d'élèves
- Une association pour la fête communale
- Une association liée à l'histoire des communes de Néhou et Saint-Jacques-de-Néhou (Les Amis de l'Ancienne Baronnie de Néhou)

### 3.5.9. Services d'ordre social

En matière d'aide aux personnes âgées, la municipalité de Saint-Jacques-de-Néhou offre à ses habitants un service d'aide ménagère à domicile, via son adhésion à l'ADMR.

A noter la fermeture de la maison de retraite privée, située dans le hameau de la rue Montrond, au nord-est du bourg.

Afin de bénéficier d'une gamme de services médicaux et sociaux plus complète (médecin, pharmacien,...), les résidents de Saint-Jacques-de-Néhou doivent se rendre à Bricquebec, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Valognes ou Cherbourg.

### 3.5.10. Les déplacements

#### \* Les liaisons piétonnes

Les liaisons piétonnes du bourg de Saint-Jacques-de-Néhou peuvent apparaître insuffisantes et discontinues. Des aménagements permettant un accès agréable et

sécurisé aux différents sites de fréquentation majeurs du bourg pourraient être préconisés.

Deux espaces de stationnement



Source : Conseil Général de la Manche – Réal. : PLANIS

#### \* Le stationnement

Deux grands espaces de stationnement existent sur la commune, offrant une très large capacité dans le bourg. Il est ainsi possible de stationner de façon peu organisée sur la place de l'église, ainsi

que sur le parking récemment aménagé par la commune à proximité immédiate des équipements.

### × **La signalisation**

Certains carrefours du centre-bourg apparaissent difficiles à aborder en raison d'un manque de signalisation. C'est en effet le cas en ce qui concerne :

- le carrefour situé à l'angle de la boulangerie-épicerie ;
- le carrefour entre la RD 42 et la voie de communication qui longe la mairie ;
- le carrefour du calvaire, situé à l'Ouest du bourg.

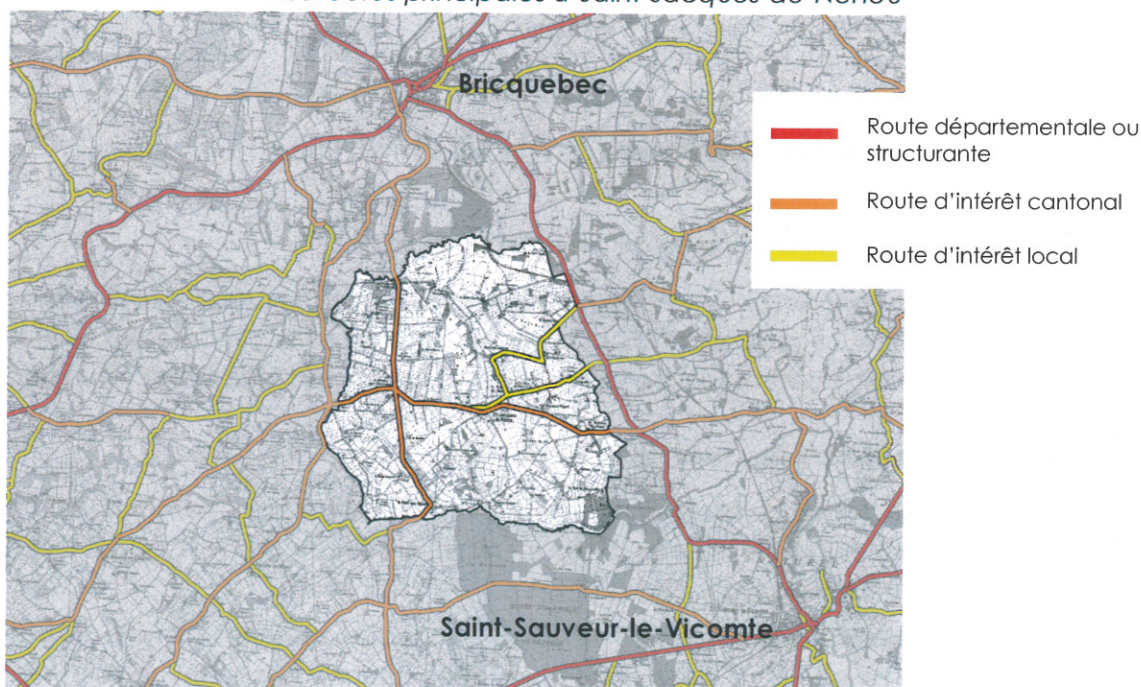
### × **La voirie**

En matière d'axes routiers, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou est longée dans sa partie nord-est par la RD 900 qui constitue la liaison Cherbourg – Lessay. Cette voie de communication enregistrait lors des comptages de 2002, une fréquentation moyenne journalière de plus de 1700 véhicules/jour.

Le bourg de Saint-Jacques-de-Néhou est excentré par rapport à cet axe de communication et n'est traversé que par des routes de type secondaire, qui sont :

- la RD 42 traversant le bourg d'est en ouest. Sans enregistrer une fréquentation soutenue, cet axe de communication est le plus important du bourg
- la RD 187 traversant le bourg d'est en ouest pour rejoindre la RD 42 au calvaire du bourg.

*Les routes principales à Saint-Jacques-de-Néhou*



Source : Conseil Général de la Manche – Réal. : PLANIS

La voirie communale apparaît parfois étroite, sinueuse et vallonnée. Ainsi, le Service de la gestion de la route de la DDTM de la Manche émet, dans le Porter à Connaissance de l'Etat, certaines recommandations :

- « la création d'emplacements réservés pour des équipements publics devra être précédée d'une réflexion mettant en évidence leurs conséquences :

- sur les conditions de circulation des diverses catégories d'usagers (piétons, deux roues)
- sur la sécurité routière
- l'impact sur le trafic et sur la sécurité routière des nouvelles zones retenues pour l'implantation d'activités ou d'habitations permanentes ou saisonnières devra être évalué et pris en compte, et les mesures destinées à compenser leurs effets négatifs devront être précisés
- il y a lieu de faire attention à la capacité des voies et stopper l'urbanisation en linéaire sur les routes à faible largeur
- il faut accompagner l'urbanisation par des cheminements piétons vers les écoles, les espaces sportifs et culturels
- les accès en bordure de route départemental seront regroupés au maximum pour ramener le trafic sur des carrefours aménagés ou à aménager. »

Par ailleurs, l'ancienne voie ferrée située au nord-est de Saint-Jacques-de-Néhou a été aménagée, sur 1,5 km, en voie verte. A terme, cette voie reliera Cherbourg au Mont-Saint-Michel.

#### × **Le réseau de transports en commun**

Saint-Jacques-de-Néhou n'est pas desservi par les transports en commun (Manéo Express ou Manéo Proximité).

### 3.5.11. Equipements sanitaires

#### × **Réseau collectif d'alimentation en eau potable**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de « la Scye ». L'eau de distribution provient de la station de « la Côte des Isles », située à Saint-Lô d'Ourville. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

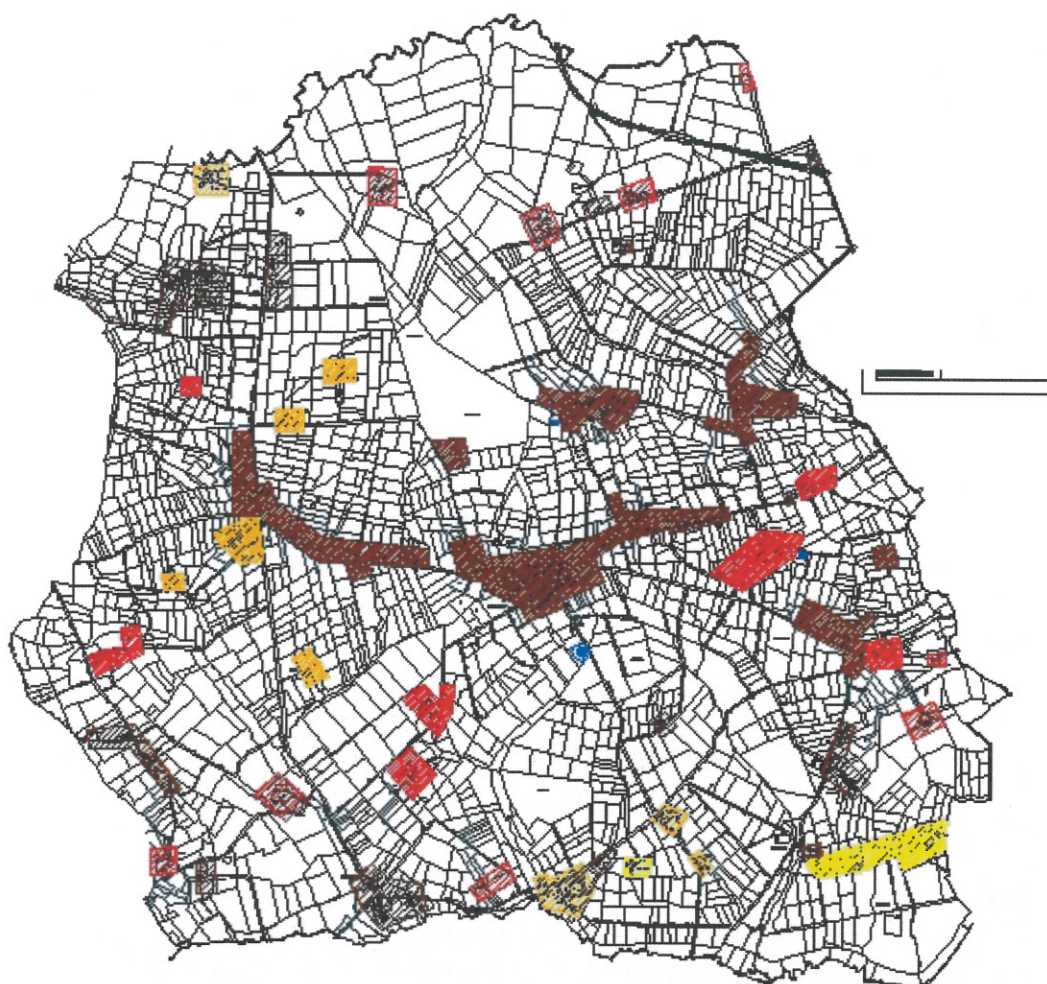
#### × **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

Saint-Jacques-de-Néhou ne possède pas d'assainissement de type collectif, donc de station d'épuration. Une étude de zonage d'assainissement, réalisée par le Cabinet SOGETI, a permis de dégager quatre types de sols :





- **une classe d'aptitude A** (sol apte à l'épandage souterrain) : seuls le hameau Pimpant et la Rue de Denneville, situés au Sud-Est de la commune présentent ce type de sol (sol profond, sans trace d'hydromorphie, sans galet...).
- **une classe d'aptitude A2** (sol apte à l'épandage superficiel mais avec des suggestions particulières). Ce sol principalement limoneux sur 50 cm de hauteur et qui devient fortement argileux en deçà de cette limite nécessite un aménagement de l'épandage (tranchées peu profondes ou élargies sur des sols peu épais, à caractère hydromorphe peu marqué,...). Ce type de sol, situé à l'Est et au Sud de la commune, est présent notamment au Manoir de Gonnevillle, au

hameau de la Mériellerie, de la petite Mériellerie, de la Brèche aux Charrières, de la Francièrerie, de la Ramée, Pimband, de Saint Jean du Bois et de la Rabatterie.

*Capacité des sols à l'assainissement à Saint-Jacques-de-Néhou*



Capacité des sols à l'assainissement (Source : Bureau d'études SOGETI)

-  Sols de classe A : sols aptes à l'épandage souterrain
-  Sols de classe A2 : sols aptes à l'épandage souterrain mais avec des prescriptions particulières
-  Sols de classe A/C : Sols dont la définition de la capacité nécessite des études complémentaires
-  Sols de classe C : sols nécessitant un lit filtrant vertical drainé

- **une classe d'aptitude A/C** (analyse systématique obligatoire à la parcelle). La nature de ces sols encore indéterminé demande des analyses complémentaires, à l'échelle de la parcelle. Ces sols, disséminés sur le territoire communal, se localisent plus particulièrement au hameau de la Belle Garde, à la ferme de la Comterie, à la ferme de la Grande Butte, au hameau de la Chapelle, Piquet, de la Barrière du Lude, du Lude, de la Roquelle, de la Petite Roquelle, de la Vieille Roquelle, du Haut du Parc, de la Ramée, de l'Oraille, du Beau Quesnay et du Pont Jacquet.

- **une classe d'aptitude C** (sol nécessitant un lit filtrant vertical drainé ou un tertre). Cette classe de sol est la plus répandue à Saint-Jacques-de-Néhou et se caractérise par une hydromorphie marquée dès la surface. Ce type de sol, disséminé sur le territoire communal, est notamment présent dans le bourg, le hameau de la Brèche aux Charrières, de la Ramée, Canu, de la Croix Pelletier, Travers, de la Montagne, Jacquin, de la Petite Butte, de la Vaquerie, de la Barrière du Lude, Fauvel, de la Rue de Denneville, des Landelles, Pimpand, du Pont aux Moines, du Bas du Parc, de la Ferme de la Comterie, des Monts Frileux, Bredonchel et de la Petite Butte.

**Conformément à la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, les projets communaux relatifs à l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées.**

Dans le cadre de la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales), Saint-Jacques-de-Néhou est aujourd'hui marquée par la présence de servitudes de type « A5 ». Ainsi, la circulaire S/AR/12 datant du 12 février 1974, issue de la loi n°62-904 du 4 août 1962 et du décret n°64-153 du 15 février 1964, mentionne :

*« Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètres devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.*

*Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations doivent être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).*

*Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964). ».*

#### **\* Canalisations électriques**

La commune de Saint-Jacques-de-Néhou est frappée par une servitude de type « I4 » relative à l'établissement de canalisations électriques.

Le Décret n°70-192 du 11 juin 1970, modifié par le décret n°85-1109 du 15 octobre 1985, prévoit notamment le «Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrage pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitudes d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les constructions soient closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures. »

Par ailleurs : « Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitude d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

Les règles déterminant les distances à respecter entre les ouvrages et toute construction sont indiquées dans l'arrêté interministériel du 26 mai 1978 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

#### **\* Ordures ménagères**

La communauté de communes du canton de Bricquebec assure la collecte des ordures ménagères. De plus, depuis janvier 2001, une collecte sélective des déchets recyclables secs par apport volontaire est proposée. La déchetterie de Bricquebec permet l'élimination des encombrants.

#### **\* Décharges sauvages**

Aucune décharge n'est actuellement répertoriée à Saint-Jacques-de-Néhou.

#### **\* Cimetière**

Le cimetière de Saint-Jacques-de-Néhou est situé dans le centre-bourg, autour de l'église. Ces capacités ne sont aujourd'hui pas saturées.

# 4. Parti d'aménagement retenu et justifications

## 4.1. Les dispositions de la carte communale

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement travaillé par les élus. La commune est ainsi divisée en deux zones :

- un périmètre constructible où sont autorisées les constructions ;
- un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :
  - de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
  - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelées Règlement National d'Urbanisme (RNU).

## 4.2. Principes généraux d'aménagement et de développement retenus

Compte-tenu des éléments de l'analyse, il est apparu important pour les élus de :

- \* **Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques**
  - Ne pas nuire à l'activité agricole en rendant non constructible les terrains proches des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage,
  - Encourager un tourisme responsable en préservant l'environnement naturel, en facilitant les possibilités de randonnées et augmentant les capacités d'accueil de la commune,
  - Préserver le commerce de proximité situé dans le bourg.
  
- \* **Préserver la qualité du paysage**
  - Préserver les vues sur le bourg,
  - Valoriser le patrimoine bâti en encourageant la réfection du bâti ancien dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage,
  - Prévenir les risques, en n'étendant pas l'urbanisation sur des parcelles référencées en zones humides ou concernées par des risques d'inondation.

× **Aménager des espaces publics conviviaux**

- Aménager le bourg de façon à introduire de la végétation,
- Apporter une signalétique en cœur de bourg,
- Différencier les diverses fonctions de l'espace public,
- Valoriser les entrées de bourg,
- Marquer et soigner les entrées de bourg, tout en conservant une approche bocagère.

× **Permettre le maintien de la population et la venue de résidents**

- Définir une offre de terrains constructibles susceptible d'accueillir de nouvelles constructions individuelles, en réponse à une demande régulière,
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en limitant les possibilités de construction le long des axes routiers très fréquentés (effilochement), en densifiant le bourg,
- Préserver les zones de bâti traditionnel.

### **4.3. Perspectives d'évolution démographique de Saint-Jacques-de-Néhou**

Au cours de ces dix prochaines années, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou souhaite accueillir entre 30 et 40 ménages supplémentaires, ce qui correspond à une moyenne de trois à quatre nouvelles constructions par an.

Considérant les conditions en terme d'assainissement autonome, et au regard des préconisations du SCOT en terme de superficie maximale à urbaniser, ces objectifs démographiques nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de 3 ha environ.

Il est à noter que le rythme de construction souhaité par les élus est raisonnable puisqu'inférieur à celui, non géré par un document d'urbanisme, observé depuis 10 ans (pour rappel : 5,6 constructions par an entre 1999 et 2009).

### **4.4. Eléments pris en considération pour le développement futur de Saint-Jacques-de-Néhou**

Au delà des souhaits de développement et d'aménagement de la commune par les élus, la prise en compte de données patrimoniales, réglementaires, sanitaires et socio-économiques ont orienté la définition des parcelles urbanisables.

Ces éléments sont les suivants :

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau,

- Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite loi « paysage »,
- Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier »,
- Loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, dite loi pour l'aménagement et le développement du territoire,
- La zone inondable de la Scye et de la Saudre,
- La ZNIEFF de la forêt de Saint Sauveur et des landes du Mont de Besneville,
- Les boisements,
- Les zones d'épandage,
- Les cônes de vue remarquables,
- Le périmètre de visibilité du Manoir de Gonneville,
- Les sièges d'exploitation agricole,
- Une voirie présentant une tendance à l'effilochement du bâti ou accidentogène,
- Une visibilité difficile,
- La localisation du réseau d'eau potable,
- La localisation du réseau collectif d'assainissement,
- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

#### 4.5. Secteurs constructibles de la carte communale

Dans le respect du principe de maîtrise de la consommation d'espace et afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole et les paysages, seul le bourg comprend de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, la concentration des zones urbanisées sur ce secteur permettra d'affirmer la centralité, renforcera l'école et participera du maintien du commerce situé près de l'église.

A noter que la municipalité de Saint-Jacques-de-Néhou a pris, le 3 septembre 2004, une délibération spécifique à la PVR. Les certificats d'urbanisme délivrés à partir de cette date mentionneront donc que la PVR sera demandée aux propriétaires riverains des voies dont il est prévu qu'elles soient aménagées.

A noter également que le bourg de Saint-Jacques-de-Néhou n'est actuellement pas desservi par un réseau d'assainissement de type collectif : le zonage doit donc prendre en compte les nécessités liées à l'assainissement autonome des futures constructions.

##### 4.5.1. Le nord-est du bourg (voir carte ci-après)

*Ce secteur comprend notamment les parcelles C350 et C344, offrant une superficie constructible de 0,77 ha.*

- **La parcelle C344** correspond à un espace en dent creuse du bourg de Saint-Jacques-de-Néhou. Cette parcelle stratégique au cœur de l'espace bâti du

bourg rend incontournable son zonage en secteur constructible. L'accès à cette parcelle se fait depuis la RD187.

- **La parcelle C350** comprend un terrain déjà construit et un espace restant d'environ 5280 m<sup>2</sup>, où trois autres constructions sont prévues. Il s'agit d'un coup parti, par ailleurs situé en continuité immédiate du bourg, à proximité du dernier lotissement réalisé et de deux autres constructions récentes. L'accès à cette parcelle se fait depuis la RD187 et sera unique ; aucune sortie n'est prévue sur la RD42.

#### **4.5.2. Le sud-est du bourg (voir carte ci-après)**

*Ce secteur comprend notamment les parcelles C363, C361, C360, C369, et une partie de la parcelle C374, offrant une superficie constructible de 1,69 ha.*

- **Un secteur de 1,45 ha contigus** est ouvert à l'urbanisation au sud-est de la commune, comprenant **les parcelles C363, C361, C360 et C369**. Du fait de la présence d'une zone humide (selon les données de la DREAL), la parcelle C358 n'a pas été incluse au périmètre constructible. Ainsi, la limite de la zone constructible s'appuie sur la haie existante en limite de la parcelle C360. La commune prévoit d'exercer un droit de préemption sur ces parcelles situées en continuité immédiate du secteur urbanisé du bourg. Pour des raisons de sécurité, la sortie des véhicules ne se fera pas sur la RD42 mais sur le chemin situé au sud de ce secteur (adapté aux nouveaux besoins en terme de trafic), rejoignant la route existante correspondant à l'entrée de bourg sud de Saint-Jacques-de-Néhou (Vge de l'Eglise). Il est à noter que la parcelle C369 appartient à la commune et a déjà fait l'objet d'un découpage parcellaire (5 parcelles).
- **Une partie de la parcelle C374** est incluse dans le périmètre de la zone constructible. Il s'agit d'un espace de 2430m<sup>2</sup> situé dans le prolongement de la réserve incendie et du côté opposé du chemin limitant la parcelle C369 constructible. Dans une longueur correspondant à la limite de la parcelle C369, et dans une profondeur correspondant à celle du terrain de la réserve incendie, cet espace fermera le secteur constructible au sud de la commune. Il permettra également d'optimiser l'utilisation de la route qui sera créée sur plusieurs mètres, aménageant ainsi le chemin existant.

#### **4.5.3. Le sud-ouest du bourg (voir carte ci-après)**

*Ce secteur comprend les parcelles C318, C408, C416, C417, offrant une superficie constructible de 1,27 ha.*

- **La parcelle C318** est actuellement une dent creuse située dans le périmètre de la zone constructible, bordée sur trois côtés par des parcelles construites. Sur cette parcelle de 2370 m<sup>2</sup>, deux terrains sont actuellement en vente. L'inclusion de cette parcelle dans le périmètre constructible permet également d'appuyer sa limite sur la haie dense existante, dissimulant les vues depuis l'entrée de bourg. Il

serait bon de préserver cette haie pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

- **Les parcelles C408, C416 et C417**, regroupant une superficie urbanisable de 10 400 m<sup>2</sup> font face à des parcelles récemment urbanisées le long du chemin de la Roquelle et jouxtent un alignement de bâti ancien. Elles s'inscrivent donc dans la continuité urbaine du bourg et s'y inscriront logiquement. Il n'y aura pas d'accès sur les routes les plus passantes du bourg. Limitée sur ces 4 côtés par des routes ou chemin, l'intégration de ce secteur est de plus assurée par la présence de haies en limite de parcelle.

**Compte-tenu des autorisations d'urbanismes déjà accordées sur une partie de ces secteurs, le zonage ouvre au total 3 ha à l'urbanisation.**

Ces 3 hectares représentent une capacité d'accueil théorique **d'environ 30 à 40 constructions**, du fait des obligations liées à l'assainissement. Sur une période de 10 ans, ces possibilités de constructions donnent un rythme moyen de **3 à 4 constructions neuves par an**. Cela correspond aux objectifs énoncés par la commune et est compatible avec les préconisations du SCOT du Pays du Cotentin.

#### **4.6. Respect des principes énoncés dans les lois**

##### **4.6.1. Explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 (du code de l'urbanisme)**

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité conduit à délimiter des secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées, ce qui se traduira par une densification urbaine du bourg.

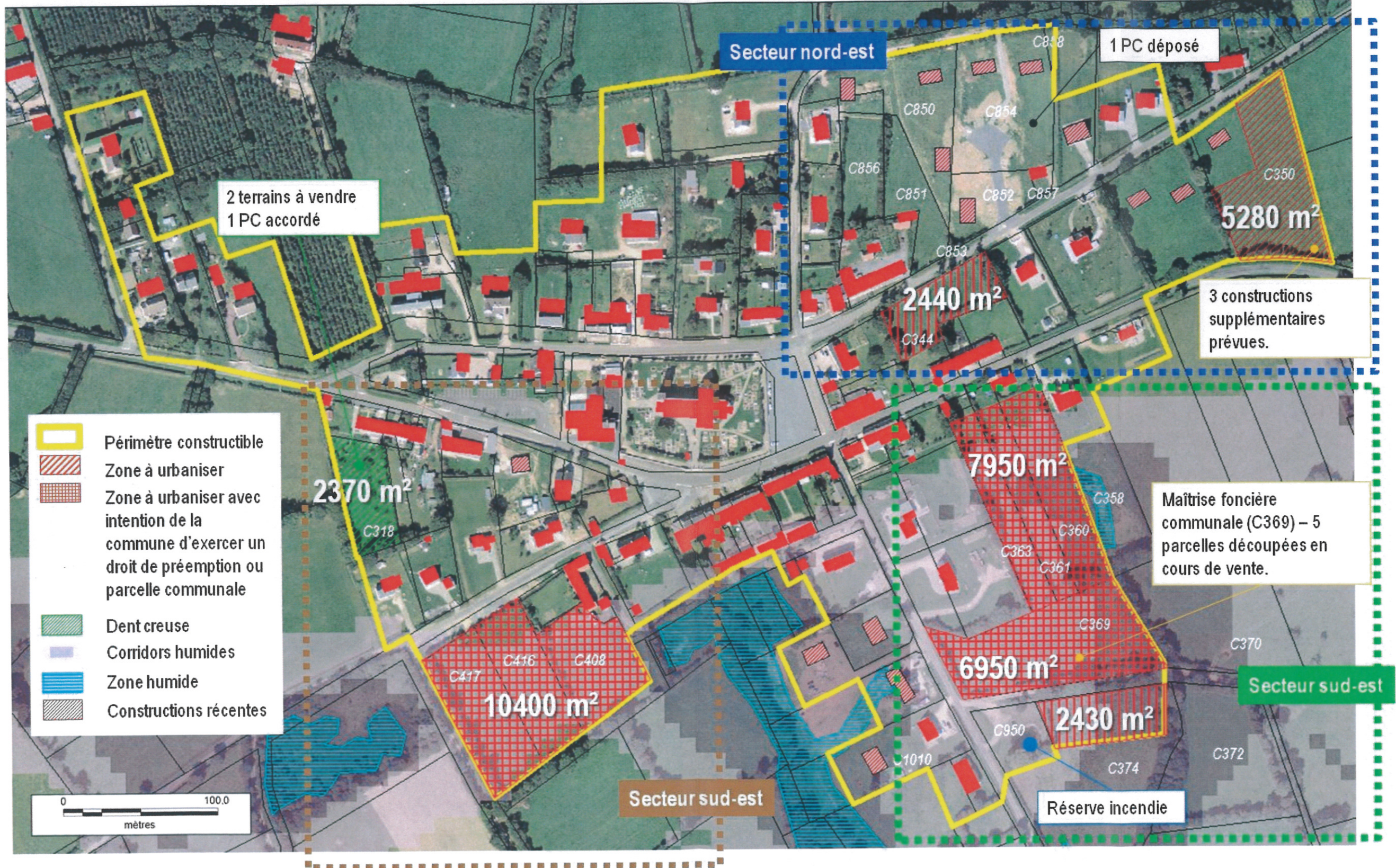
**Article L.110 du Code de l'Urbanisme :**

«Le territoire français est la patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité 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. »

# Projet de plan de zonage

CARTE COMMUNALE - Commune de Saint-Jacques-de-Néhou (50)

Surface disponible à urbaniser =  $37\,390\text{ m}^2 = 3,7\text{ ha}$   
 Surface disponible à urbaniser en décomptant la parcelle communale (C 369) =  $30\,870\text{ m}^2 = 3,1\text{ ha}$



Sources : CG 50, DREAL, commune de Saint-Jacques-de-Néhou, PLANIS

**Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :**

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et 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 ;*

*1° bis 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*

Les choix retenus par la municipalité de Saint-Jacques-de-Néhou respectent les principes des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme. Ces choix ont conduit à :

- \* Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques
- \* Préserver la qualité du paysage
- \* Aménager des espaces publics conviviaux
- \* Permettre le maintien et la venue de résidents

**\* Favoriser le maintien et le développement d'activités économiques**

Dans un souci d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles et naturels, la commune a souhaité ne permettre de nouvelles constructions qu'en confortement du bourg. Ainsi, la localisation des constructions nouvelles dans le bourg doit favoriser la fréquentation du commerce existant par les populations résidant

dans ces logements, mais aussi le renforcement de l'école maternelle. Ces dispositions encouragent la diversité des fonctions urbaines de ce secteur, à l'échelle d'une petite commune.

De même, elle participe de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune. En effet, le projet affiché dans la carte communale permet de lutter contre le mitage du territoire, phénomène induisant des nuisances à l'encontre de l'intégrité des espaces naturels et agricoles.

**\* Préserver la qualité du paysage**

Le caractère rural de Saint-Jacques-de-Néhou constitue un des principaux éléments de son identité. Elle dispose sur son territoire d'espaces naturels de qualité tels que les vallées de la Scye et de la Saudre, mais aussi deux sites référencés en ZNIEFF 2, qu'elle souhaite préserver. En ne permettant pas la réalisation de constructions nouvelles dans ces secteurs, la commune concourt à préserver ces espaces naturels de qualité.

**\* Aménager des espaces publics conviviaux**

L'aménagement d'espaces publics conviviaux participe de la vie du bourg, de la restructuration de cet espace résolument urbain, mais aussi de la sécurisation des déplacements.

**\* Permettre le maintien et la venue de résidents**

Afin de répondre à la demande en logements prégnante sur la commune, Saint-Jacques-de-Néhou a souhaité offrir de nouvelles disponibilités d'urbanisation. Toutefois, la commune souhaite en maîtriser la localisation, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles et en vue de conforter le bourg. Ainsi, le projet présenté dans la carte communale prend bien en compte la nécessaire gestion de la consommation d'espace, alliée à l'accueil de nouveaux arrivants, qui vont permettre le maintien du dynamisme du bourg, autour du commerce et de l'école.

#### **4.6.2. La consultation du DGEAF**

Conformément à l'article R.124-5 du Code de l'Urbanisme, le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier a été consulté lors de l'élaboration de la carte communale. Trois grandes thématiques sont abordées dans ce document. Le projet de développement de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou répond aux objectifs du DGEAF.

**\* la consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation**

Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (à vocation résidentielle) s'étendent sur 3 hectares. C'est la superficie nécessaire à la commune pour atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée en matière d'accueil de nouvelles populations. L'extension de l'urbanisation se concentre uniquement autour du bourg. De plus, la zone constructible ne s'étend pas du tout au nord-ouest du bourg, afin d'éviter tout rapprochement du siège d'exploitation existant.

L'intégration des différentes parcelles agricoles dans les zones à urbaniser n'est pas de nature à atteindre aux différentes exploitations concernées.

× **la prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser**

Le projet des élus de Saint-Jacques-de-Néhou, traduit dans le zonage de la carte communale, concoure à :

- préserver les zones humides du territoire (classement en zone non constructible). Notamment, la parcelle C358, un temps envisagée dans la zone constructible du fait de sa proximité du bourg et du secteur ouvert à l'urbanisation, a été délibérément retirée au regard de la zone humide inventoriée sur la cartographie de la DREAL,
- prendre en compte les risques naturels ; les zones inondables de la Scye et de la Soudre sont laissées en zone non constructible,
- préserver les espaces naturels remarquables (milieux naturels d'intérêt, paysages de bocage, etc.) par un classement en zone non constructible. Notamment les deux ZNIEFF référencées sur le territoire communal ne sont concernées ni directement, ni indirectement, par l'urbanisation future.

× **la prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser**

La zone constructible de la carte communale n'impacte pas les secteurs boisés de la commune. Le développement de l'urbanisation sur le bourg n'est donc pas de nature à porter atteinte à la qualité et la gestion de ces boisements.

#### **4.6.3. La prise en compte des dispositions du SCoT du Pays du Cotentin**

En application de l'article L.111.1 du code de l'Urbanisme, la carte communale de Saint-Jacques-de-Néhou doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Approuvé le 12 avril 2011, ce SCOT regroupe 14 communautés de communes et trois communes isolées (dont Saint-Jacques-de-Néhou), soit 206 communes.

Le projet de carte communale est compatible avec le SCOT, tout particulièrement avec les points suivants, qui concernent de près Saint-Jacques-de-Néhou :

- × **« La préservation d'un espace agricole cohérent et exploitable »** est une priorité pour le Pays du Cotentin, affichée dans le SCOT et déclinée dans le projet de carte communale de Saint-Jacques-de-Néhou. En effet, les préconisations du SCOT en terme d'analyse de l'impact du document d'urbanisme sur l'activité agricole ont été prises en compte. Ainsi, l'urbanisation ne s'étendra pas au nord-ouest de la commune, en respect du périmètre de fonctionnement et d'évolution de l'exploitation agricole. De même, rappelons de nouveau que le secteur constructible est exclusivement concentré autour du bourg de Saint-Jacques-de-

Néhou, ce qui limite l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole et est compatible avec les recommandations du SCOT.

- × **En terme de développement résidentiel**, le SCOT fixe à chaque communauté de communes, et à chaque commune isolée, des objectifs maximum de consommation d'espace pour le développement résidentiel. Pour Saint-Jacques-de-Néhou, cet objectif est de 3 hectares pour les 20 prochaines années. La carte communale permettant l'ouverture à l'urbanisation de 3 hectares (déduction faite de la parcelle communale C369 considérée comme un coup parti à ce jour), le projet est donc compatible avec le SCOT sur ce point. Rappelons qu'au regard du SCOT, les objectifs à 10 ans de la commune ne permettront pas d'ouvrir d'autres surfaces à l'urbanisation d'ici à 2030, le SCOT y autorisant 3 hectares d'urbanisation pour les 20 prochaines années.
  
- × **Le SCOT émet également des préconisations en terme de préservation des espaces naturels**, avec lesquelles le projet de carte communale est compatible. Ainsi, la concentration des nouveaux terrains à urbaniser autour du bourg permet de conserver l'intégrité des espaces naturels. De même, le projet n'impacte aucunement les boisements situés au sud du territoire communal et répertoriés comme « *pôle de biodiversité annexe* » et « *principaux boisements du Pays du Cotentin* » par le SCOT. La « *préservation de l'intégrité spatiale et écologique* » de la Scye et de la Soudre n'est pas non plus remise en question par le projet communal. Enfin, conformément aux prescriptions du SCOT, aucune zone humide, milieu naturel à préserver de l'urbanisation, ne sera rendue constructible. De même, le fait de concentrer l'urbanisation future autour du bourg et donc de bloquer tout mitage permet de limiter les atteintes au maillage bocager.

#### **4.6.4. La prise en compte des dispositions du SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (Seine – Normandie)**

En application des articles L.212.1 et L.212.3 du Code de l'Environnement, la carte communale de Saint-Jacques-de-Néhou doit être compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE.

Saint-Jacques-de-Néhou est comprise dans le périmètre du SDAGE de *la Seine et des cours d'eau côtiers normands*, document de planification élaboré à l'échelle du bassin hydrographique. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau. Les nouvelles orientations du SDAGE ont été approuvées en 2010. A son échelle, en permettant une ouverture à l'urbanisation raisonnable de 3 hectares, et avec un avis favorable de l'ARS en ce qui concerne l'assainissement, Saint-Jacques-de-Néhou est compatible avec les orientations du SDAGE.

Saint-Jacques-de-Néhou fait également partie du périmètre du SAGE Douve-Taute, bassin versant s'étendant sur 1665 km<sup>2</sup> et concernant 172 communes. Ce document est

actuellement en cours d'élaboration ; aucune disposition à intégrer à la carte communale n'est publiée.

## **4.7. Incidences des choix retenus sur l'environnement**

Les incidences du parti d'aménagement sur l'environnement sont à analyser au regard des questions relatives à la protection des paysages et de la qualité de l'eau.

### **4.7.1. Protection des paysages**

Soucieuse de maîtriser son urbanisation, la commune de Saint-Jacques-de-Néhou a choisi de n'ouvrir à l'urbanisation que le bourg, secteur bien structuré à vocation urbaine. Ceci induit donc une préservation des zones naturelles et agricoles de la commune mais aussi un renforcement de l'identité des différentes composantes du paysage communal : secteurs à tendance urbaine, secteurs appartenant au milieu naturel et secteurs voués à l'activité agricole.

De même, aucune urbanisation n'est prévue dans les hameaux, ce qui préservera ces secteurs au riche patrimoine bâti de toute nouvelle construction, excepté celles visées par l'article L.124.2 qui concerne l'évolution du bâti existant :

*[Les cartes communales] 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.*

### **4.7.2. Protection de la qualité de l'eau**

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées ont été intégrées dans le projet de carte communale.

#### **\* Protection des cours d'eau**

Tous les cours d'eau de la commune de Saint-Jacques-de-Néhou sont classés en 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole, à salmonidés et cyprinidés d'eau vive, en ce qui concerne la Scye, et à truites et espèces d'accompagnement, en ce qui concerne la Saudre.

Les objectifs de qualité de ces rivières sont :

- pour la Scye : objectif de qualité 1A (excellente), en amont de sa confluence avec la rivière de l'Aizy, et objectif de qualité 1B (bonne), en aval de sa confluence avec la rivière de l'Aizy,
- pour la Soudre : objectif de qualité 1A (excellente)

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

Les parcelles humides, notamment en bordure des cours d'eau, étant exclues de toute urbanisation dans la carte communale, les objectifs de qualité pourront être ainsi respectés.

#### **\* Assainissement**

Une étude de zonage d'assainissement ainsi qu'une carte d'aptitude des sols ont été réalisés sur la commune de Saint-Jacques-de-Néhou par le Cabinet SOGETI. La Municipalité veillera donc, lors de la délivrance des permis de construire, à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

La municipalité de Saint-Jacques-de-Néhou a également pris soin de concerter avec les services de l'Agence Régional de Santé (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de la Manche au moment de cette concertation) afin de recueillir en amont son avis sur le périmètre constructible à l'étude. L'avis de la DDASS au 31 mars 2010 est favorable au projet de zone constructible délimité autour du bourg.

A noter qu'en vue d'affirmer le choix de la Municipalité en faveur de l'assainissement autonome, une modification du Schéma Directeur d'Assainissement est engagée. Son enquête publique sera conjointe à celle de la présente carte communale.

#### **\* Protection des eaux potables**

Il n'existe pas de captage public d'eau potable sur le territoire communal et celui-ci n'est pas concerné par l'emprise des périmètres de protection de points d'eau implantés dans les communes limitrophes.

### **4.7.3. Incidences sur le milieu agricole**

Le milieu agricole est très préservé dans le cadre du projet d'urbanisme de la commune puisque le développement de l'urbanisation ne se fera que sur le bourg. L'absence de « mitage » et le respect de la distance des 100 mètres par rapport aux sièges existants et aux bâtiments agricoles concourent à la protection de ces espaces voués à l'activité agricole.

De même, les parcelles incluses dans le périmètre constructible de la carte communale présentent un moindre enjeu agricole (enserrées entre des constructions, parcelles de pâtures pour l'agrément, etc.).

#### **4.7.4. Incidences sur le développement de l'urbanisation et le cadre de vie**

Le développement de l'urbanisation s'organise dans le prolongement et en confortement du tissu urbain du bourg.

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces naturels ou agricoles. Leur situation, en limite de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés.

Le droit de préemption que la commune a dans l'idée d'instituer sur certaines parcelles permettra à celle-ci de procéder à des opérations d'aménagement (à vocation résidentielles) adaptées au contexte communal.