

Département de la Manche
Communauté de communes de la Côte des Isles

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 2 OCT. 2012

Commune de
Saint-Maurice-en-Cotentin

CHERBOURG



J. Gosselin

Carte communale
Rapport de présentation

Approuvé par le conseil communautaire le 20 septembre 2012,
Approuvé par le conseil municipal le 21 septembre 2012

Alain Collas Dugenetel



Maître d'ouvrage

Communauté de communes
de la Côte des Isles

15, chemin Becqueret,
50270 Barneville-Carteret

Représentant de l'Etat

DDTM de la Manche
Délégation Nord

61, rue de l'Abbaye, BP 838
50100 Cherbourg-Octeville

Bureau d'études

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris

Pièce annexe à la délibération communautaire n° 132/2012 en date du 20/09/2012 et à la
délibération communale n° en date du 21/09/2012.

A Barneville-Carteret, le 20/09/2012.
Le Président, Jean-Paul GOSSELIN

A St Maurice en Cotentin, le 21/09/2012
Le Maire, Alain COLLAS DUGENETEL

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

3. Analyse des données socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 10 ans
Le bourg
Le projet de parc résidentiel de loisirs
Mise en œuvre

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme
Préservation de l'environnement
Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire
Zone C du plan de zonage
Zone A du plan de zonage
Zone N du plan de zonage

7. Recommandations architecturales

Annexes

Annexe 1 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique
Annexe 2 : Etude de faisabilité pour le PRI. (Cabinet Géodis, 2007)
Annexe 3 : Courrier de l'agriculteur exploitant les terrains destinés au projet de PRI.
Annexe 4 : Politique communautaire - PRL
Annexe 5 : Scot du Cotentin – urbanisation

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Saint-Maurice-en-Cotentin est situé sur un plateau incliné vers le sud peu élevé d'où partent des vallées dans trois directions différentes. Le point le plus haut est situé aux Chasses Mauger, à plus de 120 m d'altitude et le point le plus bas se situe en aval de l'Hôtel Fauvel, à moins de 30 m d'altitude (soit une différence de 100 mètres environ).

Le bourg est situé sur une légère crête. De grands terrains plats sont encore disponibles dans le prolongement du bourg, notamment à l'est et à l'ouest.

Au nord, les coteaux sont très abrupts, souvent boisés. De là les vues sont dégagées. Plus au sud, les lignes de point haut et de points bas sont parallèles et orientées du nord-ouest vers le sud est : les terrains exposés en pente légère vers le sud-ouest sont idéaux pour l'habitat.

Certaines routes suivent des lignes de points hauts et offrent des points de vue privilégiés sur la commune : la RD 42, la RD 130, la RD 166 (au sud du bourg).

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont :

- La Gerfleur, qui par vers l'est en direction de Barneville
- la Grise, qui prend sa source à Saint-Maurice et coule vers le sud ;
- La Saudre qui coule vers l'est.

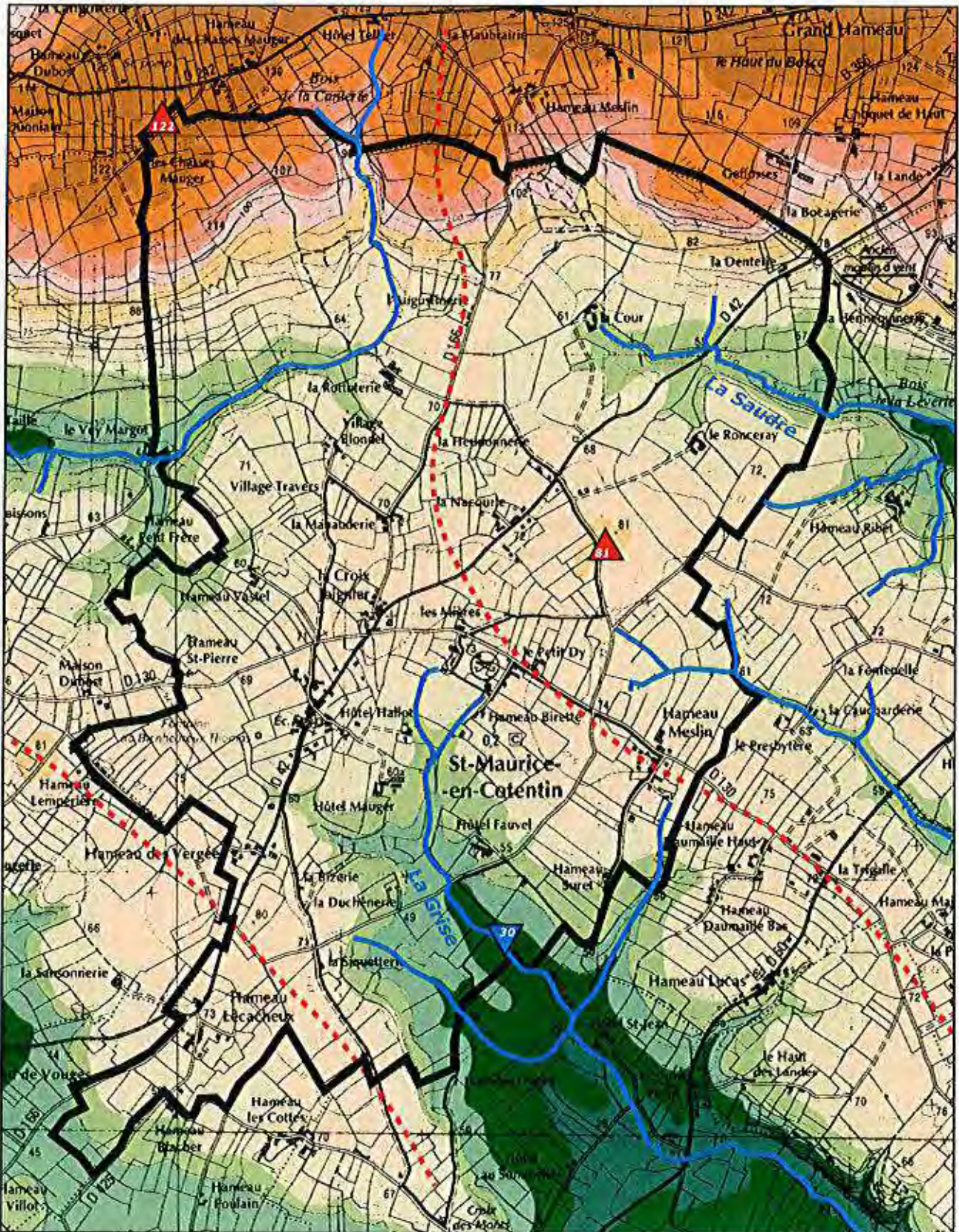
Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Le bocage :

Saint-Maurice-en-Cotentin est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.

Au sud, l'enchaînement de hameaux et de villages donne l'impression que l'on se rapproche d'une zone urbaine, le caractère rural s'effiloche.



Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste







Décembre
2007



Nord




0 Echelle : 1/20 000 1 km

Relief

-  Plus de 120 m NGF
-  De 110 à 120 m NGF
-  De 100 à 110 m NGF
-  De 90 à 100 m NGF
-  De 80 à 90 m NGF
-  De 70 à 80 m NGF

-  De 60 à 70 m NGF
-  De 50 à 60 m NGF
-  De 40 à 50 m NGF
-  De 30 à 40 m NGF
-  Moins de 30 m NGF

 Ligne de points hauts

 Cours d'eau

 Point le plus haut

 Point le plus bas



Les fermes et constructions isolées sont souvent établies au milieu de leurs terres, à l'écart des voies de circulation, ce qui a pour effet de renforcer la présence visuelle du végétal : le nord de la commune est un très beau morceau de campagne bien préservé.

Les vallées :

Les vallées de la Gerfleur et de la Grise sont peu perceptibles car on ne peut pas y circuler.

Au nord des terrains tourbeux sont intéressants en raison de la grande diversité biologique qu'ils abritent.

Forêts et boisements :

Les coteaux abritent de nombreux terrains boisés, ce qui renforce le caractère sauvage du secteur.

Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église attire les regards. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. C'est aussi le symbole de la commune, il est donc indispensable de conserver les vues intéressantes sur ce bâtiment.

A part ce monument, peu d'éléments sont à signaler comme remarquables pour la structure du paysage qui se caractérise plutôt par une grande homogénéité. Le regard se trouve attiré par les constructions récentes qui sont nombreuses et aux teintes souvent très claires, dans un paysage verdoyant.

Le lieu le plus caractéristique de Saint-Maurice est son centre, structuré autour de l'église et des équipements. Mais cet espace reste un espace « routier » qu'il serait intéressant de traiter en espace public de centralité.

Points négatifs du paysage

Tout comme les points positifs, les points négatifs sont rares : il s'agit d'un paysage relativement neutre.

A signaler au nord-est de la commune un dépôt de matériaux de construction en pleine campagne, sur un terrain privé. Seule la municipalité a le pouvoir d'intervenir.





Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste





Décembre
2007

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Ligne à haute tension

-  Calvaire
-  Fontaine
-  Végétal remarquable
-  Point d'appel
-  Point de vue remarquable
-  Element disgracieux



Les équipements en construction préfabriquée donnent une image précaire de la vie communale : de plus ces bâtiments vieillissent très mal.

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries



Globalement, le territoire est desservi par trois départementales qui convergent sur un point central où il est difficile de se repérer et où la visibilité n'est pas optimale. Heureusement le trafic n'est pas important.

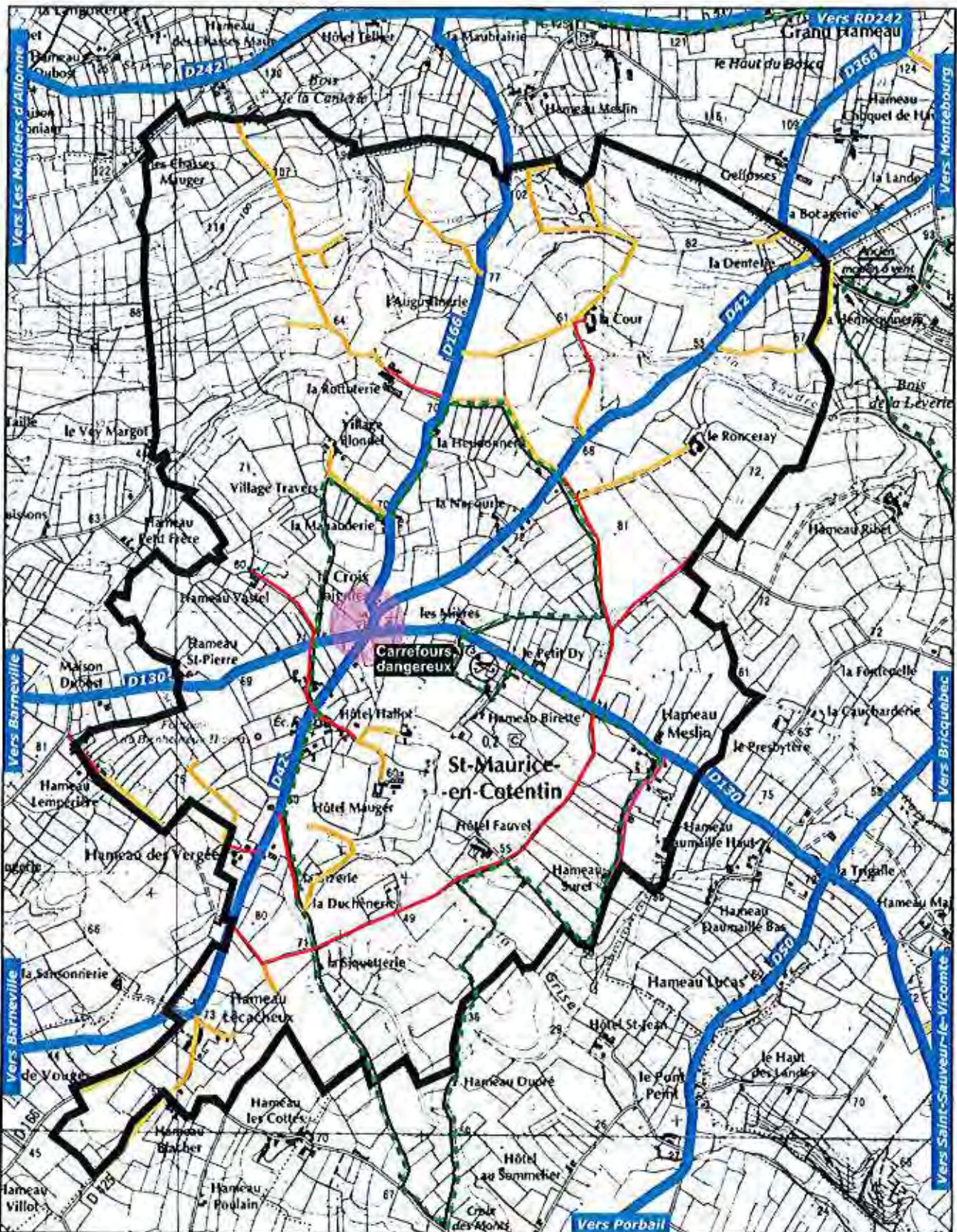
Curieusement ce point de convergence ne correspond pas au centre du bourg, qui se trouve seulement desservi par la RD 42, en direction de Barneville.

Les routes communales sont peu nombreuses, elles ne forment généralement que des culs-de-sac desservant des fermes isolées. Une voie communale complète la RD 42 en évitant le bourg par l'est.

Cela signifie que tout le trafic, notamment les circulations domestiques (enfant à vélo, etc.) est ramené sur les routes départementales. De ce fait, Saint-Maurice n'est pas une commune où l'on se sent en sécurité sur les routes, car la circulation est rapide. De plus, toute la circulation est renvoyée vers le point de convergence, au nord du bourg.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Un chemin de randonnée est notamment aménagé pour la promenade touristique autour du bourg. Il est dommage que cet itinéraire emprunte souvent des portions de route départementale. Une aire de pique-nique est aménagée au milieu du lieu-dit le Petit-Dy.

Au nord, les autres chemins forment un maillage cohérent qu'il faut veiller à conserver.



Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre
2007

Nord
⬆

0 Echelle : 1/20 000 1 km

- Voirie**
- Route départementale
 - Autre voie carrossable
 - Chemin rural, sentier...
 - Sentier de grande randonnée

Espaces publics



Un seul espace public est amorcé aux abords de l'église et de la mairie. La pauvreté de l'aménagement prive la commune d'un espace valorisant.

Etat des voiries



Les routes sont bien entretenues.

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la dispersion des constructions sur tout le territoire : l'habitat rural est disséminé dans la campagne. Mais l'habitat récent s'est beaucoup développé : notamment au nord et au sud du bourg, ainsi que dans les hameaux Mélin et du Petit-Dy.

Pour l'instant l'urbanisation a tendance à se développer tout en longueur, sans rencontrer de limite à de développement linéaire. Les villages fonctionnent beaucoup mieux quand ils sont moins étendus (il faut que l'on puisse aller aux commerces et aux équipements à pied) c'est pourquoi il faut maintenant chercher à étoffer le bourg plutôt que de poursuivre le développement linéaire le long des voies existantes, et en campagne se limiter à compléter les parcelles non bâties situées au sein d'ensembles déjà bâtis (les dents creuses).

A part le bourg, les deux hameaux cités précédemment peuvent être considérés comme des amorces d'urbanisation à compléter.



Au sud du bourg, une opération récente est intéressante car elle amorce le développement futur de la commune par la création d'une voie nouvelle. Cette voie est en attente d'un prolongement ultérieur.

Les extensions récentes (lotissements, logements sociaux) profitent mieux au développement communal car ils apportent une population nouvelle au cœur du village tandis que les constructions individuelles en campagne n'apportent pas cette plus-value et sont coûteuses en fonctionnement (entretien des voies, ramassage des ordures ménagères, ramassage scolaire...).

Il faut veiller à organiser les extensions urbaines selon un schéma de développement cohérent sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des voies en attente ou des réserves foncières pour voirie future. Il faut également que les espaces publics de ces extensions soient traités avec goût, et retranscrivent l'ambiance rurale de la commune plutôt que de créer un paysage de banlieue.



Le bourg accueille deux activités économiques : un atelier de menuiserie et une entreprise d'électricité (photo). Il faudrait cependant songer à développer l'emploi avec le développement de l'habitat pour ne pas devenir une commune dortoir.

Le patrimoine

Il n'y a pas de patrimoine classé par les Monuments Historiques cependant la commune compte plusieurs ensembles bâtis intéressants comme Le Ronceray, La Cour, La Rottoterie... Le patrimoine vernaculaire est peu présent (lavoirs, fontaines, puits...), à l'exception notable de la fontaine du Bienheureux Thomas, à l'ouest du bourg.

Caractéristiques du bâti



La maison typique de Saint-Maurice est une maison en pierres à étage implantée à l'alignement.

Les ouvertures plus hautes que large se situent sur la façade, elles se superposent toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées.

Les façades sont souvent laissées en pierre apparente, parfois enduites, dans ce cas de teintes sombres ou ocrées. Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne

Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Si la maison est en retrait, un mur d'enceinte l'isole de la rue.

Les piles sont parfois surmontées d'un galet, pour toute fantaisie.



Les constructions récentes peuvent adopter des formes différentes. Mais les toitures devraient conserver des pentes à 45° et des façades des teintes sombres pour ne pas être trop voyantes dans ce paysage de bocage.

La vie communale

Activités

- Charpentier
- Boulanger (pas de vente sur place) ;
- Menuisier ;
- Deux électriciens
- Ebéniste.

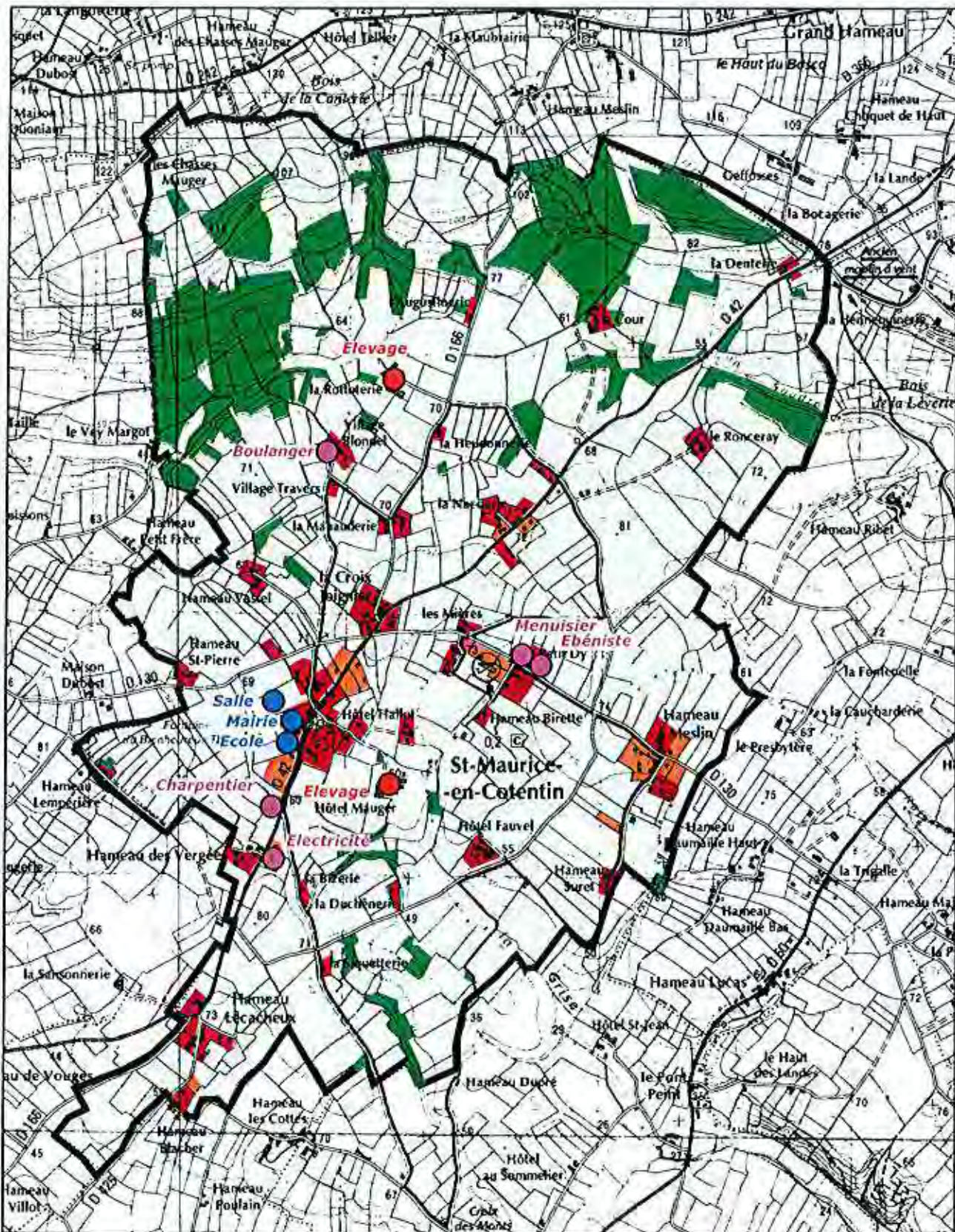
Equipements publics

- Mairie ;
- Ecole (syndicat scolaire avec 7 communes, 5 classes) ;
- Cantine scolaire ;
- Cimetière.

Agriculture

La commune ne compte que deux sièges d'exploitation pérennes :

- La Rottoterie (GAEC de Saint-Maurice, Daniel Lefevre) : 150 vaches laitières
- Hôtel Mauger (Gérard Roulland) : 600 veaux de boucherie



Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre
2007

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- agriculture

- Equipement public
- activité
- Ferme / bâtiments agricole

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Documents d'urbanisme supérieurs

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

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude d'urbanisme portera sur les thèmes suivants :

Assainissement collectif

La commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.

Eaux pluviales

La commune (ou la communauté de communes) devra délimiter un zonage pluvial.

Ressource en eau

La commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

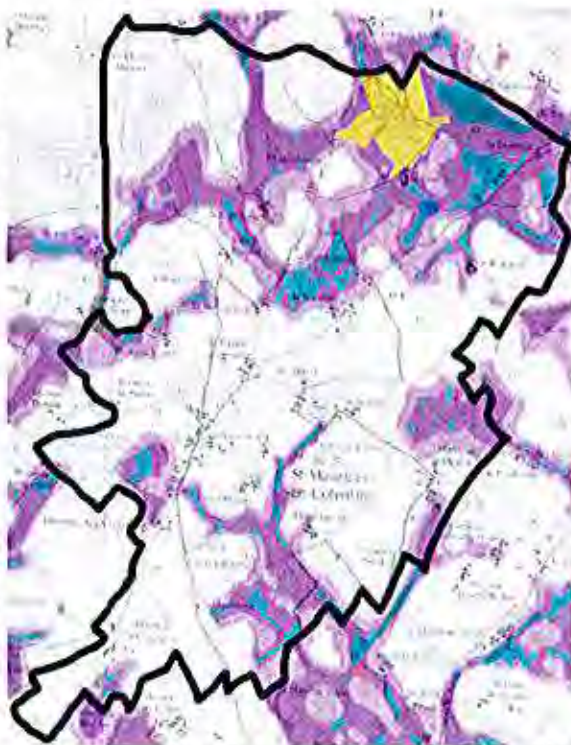
Zones inondables

La commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

Zones humides

La commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones.

La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.



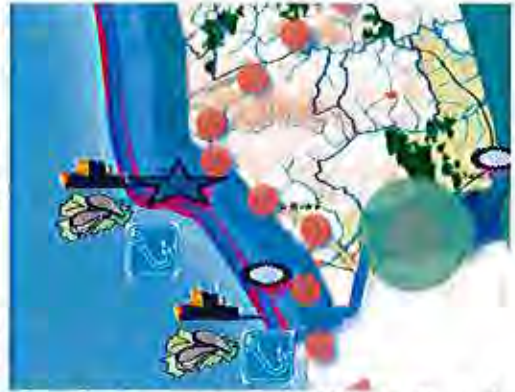
*Carte de présomption des zones humides
édité par la DREAL*

Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Cotentin

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot du Cotentin approuvé le 12 avril 2011.

Le document d'orientations générales (DOG) ne prévoit aucune orientation qui pourrait concerner spécifiquement la commune, et avec lesquelles le document d'urbanisme devrait être compatible.

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



Extrait du projet de PADD du Scot du Cotentin

Ces logements sont ventilés par communauté de communes, avec 2630 logements alloués à la communauté de communes de la Côte des Isles pour les 20 prochaines années sans préciser la manière dont elle doit être répartie dans la communauté de commune.

A l'horizon 2030, la communauté de communes de la Côte des Isles, prévoit une répartition par commune des objectifs de développement. Dans ce cadre il est prévu d'allouer 5% du développement de l'habitat au pôle-relais rétro-littoral que constitue la commune de Saint-Maurice-en-Cotentin.

(soit $2630 * 5\% = 131$ logements en 18 ans, soit 73 en 10 ans.

Le DOC suggère aussi, pour la CC de la Côte-des-Isles que les opérations d'urbanisme intègrent une densité moyenne de 17 logements à l'hectare (y compris les voies).

Le calcul suivant : $73 / 17 = 4,3$ ha indique les surfaces qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation au cours des 10 prochaines années dans la commune, et fixe une limite haute des surfaces à urbaniser dans la carte communale.

Servitudes d'utilité publique

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

Risques

Zones inondables

Des inondations par débordement de plusieurs ruisseaux ont été identifiées sur le territoire de la commune. Les zones repérées au plan ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.

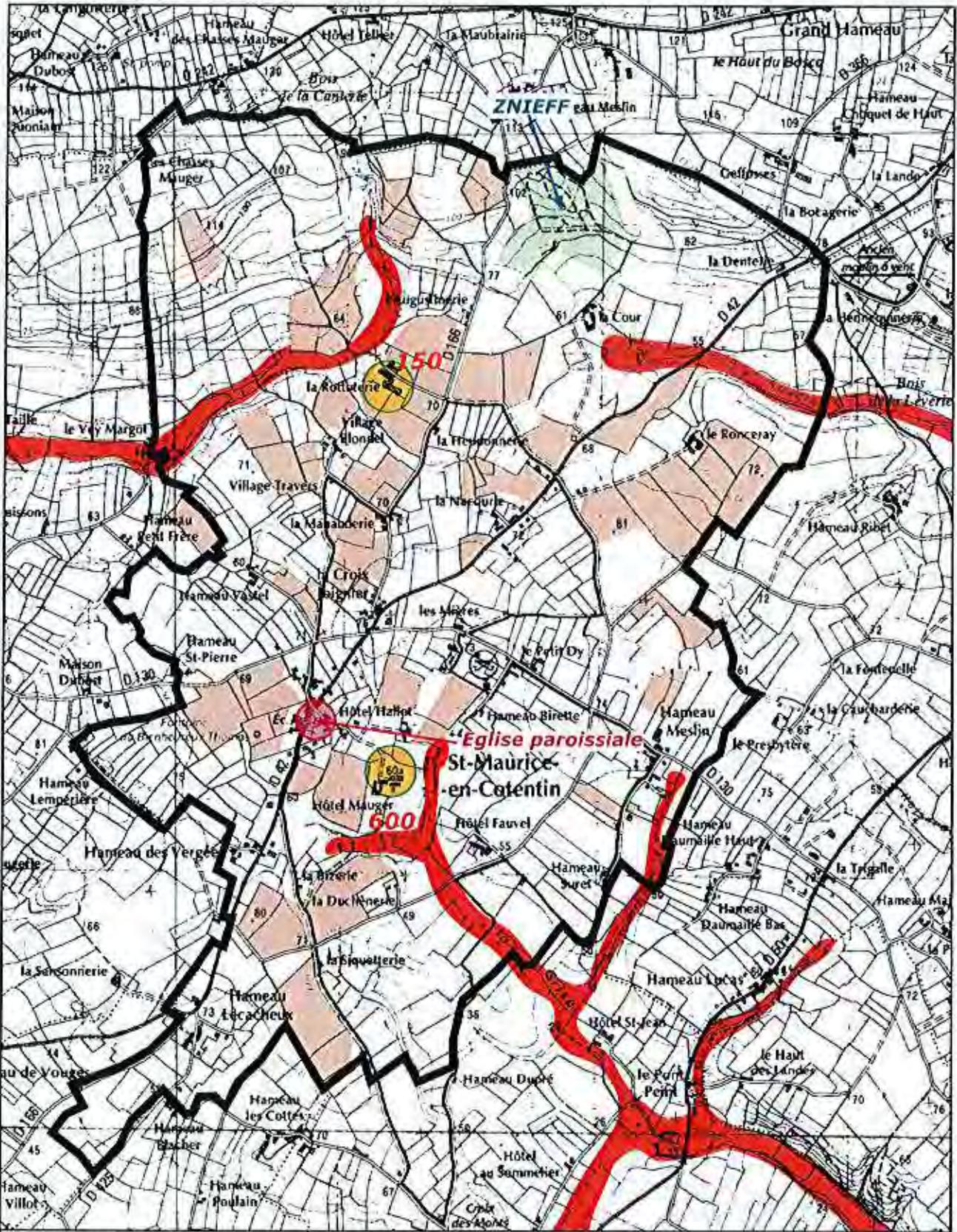
*Extrait de l'atlas
des zones inondables
édité par la DREAL*

Remontés de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

*Extrait de l'atlas
des zones de remontées de nappes
édité par la DREAL*





Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avicé,
architecte-urbaniste

Juin 2008




Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Patrimoine, contraintes et servitudes d'utilité publique

-  Zone inondable
-  ZNIEFF de type 1
-  Site archéologique

-  Exploitation agricole
-  Nombre de bovins
-  Terrains d'épandage

Patrimoine

Patrimoine et Archéologie¹ :

L'inventaire ne mentionne que l'église paroissiale.

ZNIEFF² de type 1

- il s'agit du secteur tourbeux de Saint-Maurice-en-Cotentin. Cette zone recouvre un des tronçons de la falaise morte qui longe en retrait le littoral. Elle est composée d'une ancienne lande laissant place en bas de pente à un secteur tourbeux où subsistent d'importants bombements de sphaignes. Au sud, un étang plus eutrophe dans sa partie orientale héberge sur ses bordures nord-ouest une végétation oligotrophe. La valeur biologique de cette zone est principalement d'ordre botanique.

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)³

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

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

Il ne sera pas possible de créer de nouveau logement dans un périmètre de 50 m autour d'un bâtiment d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental, ou dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (silos, fosses, dalles de traite, etc.) pour les exploitations dépendant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le sens des vents dominants (sud-ouest) doit être pris en compte tant pour les odeurs que pour le bruit dans la délimitation de zones constructibles et éviter autant que possible de les établir à proximité des élevages.

Plans d'épandage

Les plans d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Le principe d'antériorité ne s'applique pas aux plans d'épandage : l'éleveur est tenu de respecter la réglementation en vigueur concernant les règles des distances et d'enfouissement au fur et à mesure du développement démographique.

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter des épandages sur d'autres terres.

¹ « 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 (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) 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. »

² ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

³ Le DGEAF est consultable sur le site www.ddaf50.agriculture.gouv.fr

Réseaux et assainissement

Adduction d'eau potable :

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de la Scye à partir d'un achat d'eau au syndicat de production de la Côte des Isles.

Assainissement des eaux usées / collectif

Le bourg sera prochainement desservi par un réseau d'assainissement collectif intercommunal. Le réseau devrait être opérationnel au deuxième trimestre 2012.

Ce réseau sera raccordé à la station d'épuration intercommunale, située à Barneville-Carteret. Cet équipement est administré par un syndicat intercommunal d'assainissement comprenant les communes de Barneville-Carteret, Les Moitiers-d'Allonne, Saint-Jean-de-la-Rivière, Saint-Georges-de-la-Rivière. La gestion de la station est confié à la SAUR.

La station, créée en 2008 a été dimensionnée en tenant compte de la population estivale et des projets des quatre communes, affichés aux travers de leurs documents d'urbanisme. La capacité nominale est de 13 000 EH l'été, et l'on compte actuellement environ 10 000 EH raccordés. La capacité résiduelle est donc de 3000 EH.

Le contrôle réalisé par le SATESE du 14 décembre 2010 montre que les résultats sont correctes.

Assainissement des eaux usées / individuel

Pour ce qui est de l'assainissement individuel : la carte d'aptitude des sols montre des sols disparates.

Un service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été créé par la communauté de communes.

Les contrôles des installations d'assainissement ont débuté pour les installations neuves et pour les installations existantes.

Déchets

La gestion des ordures ménagères est gérée par la communauté de communes de la Côte des Isles. Les déchetteries intercommunales sont situées aux Moitiers-d'Allonne et à Port-Bail.



Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Novembre
2011

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Classe 1, aptitude bonne
- Classe 2, aptitude moyenne
- Classe 3, aptitude mediocre
- Classe 4, aptitude nulle

**Projet de réseau
d'assainissement collectif**

- Réseau de collecte des eaux usées
- Canalisation de refoulement

Réseau d'eau potable

- Réseau d'adduction d'eau potable

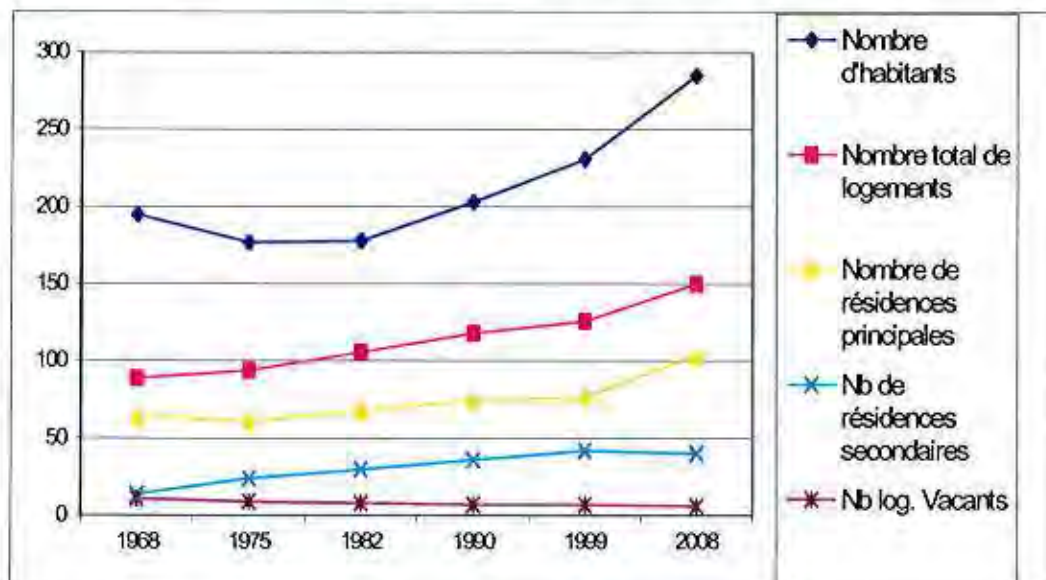
3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

Population

L'évolution démographique est très dynamique depuis 1975, et la croissance s'amplifie depuis 1999 à une cadence vertigineuse.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d'habitants	195	177	178	203	231	285
Nombre total de logements	89	94	106	118	126	150
Nombre de résidences principales	64	61	68	75	77	104
Nb de résidences secondaires	14	24	30	36	42	40
Nb log. Vacants	11	9	8	7	7	6
Nb. d'hab / résidence pp.	3,0	2,9	2,6	2,7	3,0	2,7



Entre 1968 et 1990, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,0 à 2,7. Ce constat illustre le phénomène de densification des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces...

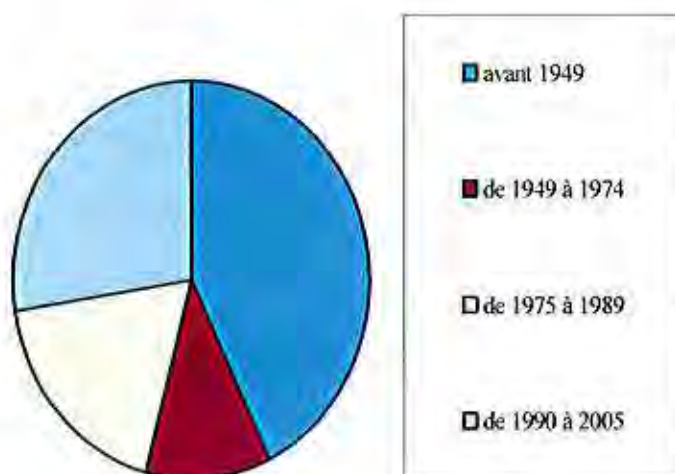
Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable. Le taux actuel d'occupation de 2,7 habitant par résidence principale est très élevé en comparais avec la moyenne nationale (2,3). Cela est dû à un afflux important de jeunes ménages avec enfants au cours de la dernière décennie.

Logements

Mais la part de résidences secondaires croît aussi vite que la part des résidences principales ce qui montre l'attrait de la commune, mais oblige la commune à construire de manière très importante pour obtenir la croissance démographique importante que l'on constate.

Nombre de résidences principales par époque d'achèvement

avant 1949	42
de 1949 à 1974	11
de 1975 à 1989	18
de 1990 à 2005	27



Le nombre total de logements a fortement augmenté entre 1975 et 2005.

Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences secondaires subissait une augmentation de 24 logements. Les résidences secondaires représentent maintenant 26,7% du parc total, chiffre qu'il ne faut pas négliger.

Ces chiffres peuvent s'expliquer par la présence du littoral à faible distance de la commune. Le nombre de logement vacants est très faible.

Si cette l'augmentation de la part des résidences secondaires se poursuit, les constructions de logements permettent seulement de compenser l'augmentation des résidences secondaires.

La commune est entrée dans un cycle où il faut construire énormément pour obtenir une croissance de population. Mieux vaudrait développer l'offre locatives qui permet de stabiliser les résidences principales tout en stabilisant la population scolaire (actuellement l'offre locative ne représente que 5,5 % des résidences principales).

Structure du parc de logement (en 1999)

La structure du parc de logements est uniforme :

- 97,5 % de maisons individuelles ; 86,1 % de propriétaires ;
- tout confort dans 72,2% des logements contre 81,6 % en France.
- 84,8 % de maisons de 4 pièces et plus : la plupart des habitations sont de grande taille.

Rythme de construction

Le nombre de logements créés entre 1999 et 2007 est de : 41
Soit une moyenne de 4,5 logement par an,

Il faut noter qu'une partie des logements créés l'on été par le biais de changement d'affectation de bâti ancien en campagne. C'est un des effets positifs de l'OPAH terminée en 2004.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaux	moyenne
logements neufs	7	2	3	2	3	3	1	4	2	27	3
logements créés dans du bâti ancien	3			2	1	2	2	3	1	14	1,56
totaux	10	2	3	4	4	5	3	7	3	41	4,56

Selon les élus, la demande de terrains à bâtir est de plus en plus forte, mais l'offre de terrains constructibles est limitée, notamment en l'absence de terrains aménagés.

La demande a été analysée ainsi : les candidats à la construction recherchent des terrains vastes (plus de 1000 m²), dans une ambiance rurale (et non « lotissement »), et de préférence vers le sud du bourg où l'exposition des terrains est plus intéressante qu'au nord.

Logements locatifs

La commune dispose de 6 logements locatifs individuels ; les logements ont été subventionnés par un financement PLA.

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 8 logements sur 10 ans.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation plusieurs groupes de terrains choisis aux abords des zones urbaines déjà constituées, et hors des zones proches des bâtiments d'élevage agricole ou des zones de contraintes identifiées.

Les élus souhaitent un développement important de la commune. Le développement doit se faire en priorité autour du bourg, afin de maintenir la vitalité de l'école, mais également ils souhaitent que les hameaux nombreux et importants puissent également poursuivre leur développement.

La municipalité adhère à l'objectif de développement suggéré par le Scot et la communauté de communes. Toutefois, la carte communale ne permet pas d'organiser convenablement une croissance aussi importante.

- Or l'étude de carte communale s'achève et la municipalité souhaite avant tout disposer d'un document d'urbanisme. A moyenne échéance la création d'un PLU ou d'un PLUi est envisagée.
- Aussi, l'objectif de la carte sera de permettre la construction d'environ 48 logements :
 1. en privilégiant les terrains desservis par l'assainissement collectif et se trouvant en situation de « dent creuse »,
 2. en permettant la réalisation du projet de PRI.
 3. en permettant l'aménagement d'un lotissement sur une partie des terrains communaux. Il s'agit d'un projet déjà engagé, des esquisses ont été réalisées (sur la base d'assainissements individuels) mais devra être revu pour davantage de densité.
 4. de cesser l'extension linéaire du village le long des routes.
 5. de mettre un terme au mitage des hameaux.

Le projet d'aménagement suit plusieurs principes :

- concentrer les nouvelles constructions autour du bourg afin de renforcer ce pôle de vie, où se situe l'école ;
- épaissir le bourg en recherchant des zones d'extension vers l'est et l'ouest, et en stoppant fermement le développement vers le nord ou le sud ;
- améliorer les liaisons entre les hameaux et vers le bourg ;
- Les schémas proposés anticipent la croissance ultérieure en préservant des possibilités d'accès en direction des terrains pouvant accueillir une urbanisation supplémentaire à plus long terme.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Nombre de logements à créer sur 10 ans	48 log.
- dont point-mort (maintien de la population en place)	8 log.
- dont logements permettant une croissance démographique	40 log.

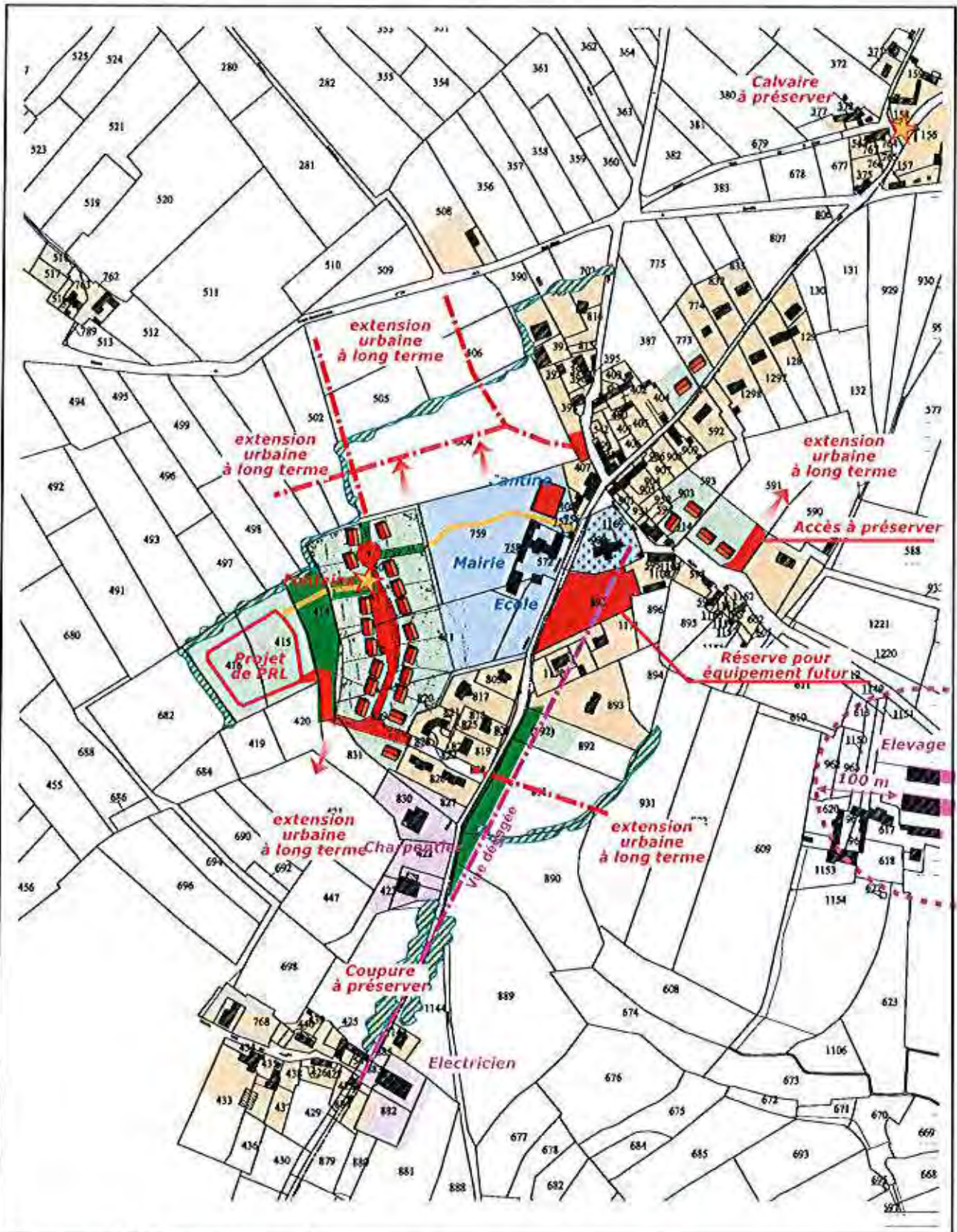
Croissance démographique envisageable : 100 hab

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir (16 log/ha)	580 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	27 840 m ²

Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	5 568 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles 33 408 m²



Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Maurice-en-Cotentin
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2008

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m

Schéma d'aménagement : le bourg

- | | | | |
|---|-------------------------|--|--|
|  | Habitat |  | Espaces verts collectifs |
|  | Activités |  | Proposition de droit de préemption |
|  | Equipements |  | Ecran végétal à préserver ou à créer |
|  | Terrains constructibles |  | Exemple d'implantation de construction |
| | |  | Extensions à long terme |

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **48 logements**. Par ailleurs, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création d'espaces publics et de voiries.

Le bourg

Motivations et justifications

Le bourg comprend une école et le développement de l'habitat permettra de maintenir un effectif pendant plusieurs années encore. De plus un réseau d'assainissement collectif sera créé prochainement. Et si le nombre de maisons raccordées est important, la facture sera en proportion moins élevée.

Les terrains situés au nord-est constituent des dents creuses nombreuses. L'ouest du bourg par contre accueillera une opération de lotissement qu'il faudrait aménager par tranches successives pour éviter des augmentations brutales de la démographie.

A l'ouest du village, un ensemble de terrains est classé en zone constructible réservée aux activités pour pouvoir y réaliser un parc résidentiel de loisirs. Ce projet est déjà bien engagé et sera raccordé au futur réseau d'assainissement collectif.

Principes d'aménagement

- Il faut envisager la réalisation de voies de desserte en bouclage et éviter les impasses.
- Laisser des possibilités d'accès vers l'est et le nord-ouest, où pourrait s'étendre l'urbanisation dans l'avenir.
- Envisager de mettre en place un droit de préemption sur certaines parcelles donnant accès aux opérations ultérieures, ainsi que sur la parcelle adjacente au cimetière pour prévoir l'extension de ce dernier.
- Prévoir des haies (ou préserver l'existant) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.

Réseaux

Le développement urbain du bourg sera raccordé sur le futur réseau d'assainissement collectif.

Le projet de parc résidentiel de loisirs

La communauté de communes mène une réflexion concernant la résorption du camping illégal dans les communes littorales. Une des solutions proposée est la création, dans des communes rétro-littorales de parcs résidentiels de loisirs. C'est dans ce contexte qu'est proposé, en continuité du bourg, un projet de PRL. Ce PRL pourrait comprendre les équipements suivants :

- 24 emplacements de caravanning
- 1 emplacement de local de gardiennage
- 25 emplacements pour habitat léger de loisirs
- une aire de jeux
- Le parking se situerait à l'entrée du PRL.

L'accès se fera par la voie qui sera créée à l'occasion de l'aménagement de la zone constructible du bourg. Ce projet s'appuie sur une étude de marché et une étude de faisabilité qui ont montré que les conditions étaient réunies pour faire un projet viable économiquement et correct du point de vue de l'intégration dans l'environnement (voir annexe).

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement de la carte communale :

Droit de préemption

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique et des mesures de publicité prévues aux articles R.211-2 et R 211-3 du code de l'urbanisme.

La zone d'aménagement différé (ZAD)

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables.

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁴

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France. La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, majorer la taxe foncière des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La recette revient à la commune.

Participation pour raccordement à l'égout (PRE)

Les communes équipées d'un assainissement collectif peuvent sur délibération du conseil municipal mettre en place une participation pour raccordement à l'égout. Cette participation ne doit pas dépasser 80 % du coût des fournitures et de la pose de l'installation.

La taxe d'aménagement (TA)

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu

⁴ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal. Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux,

La TA remplace un ensemble de taxes communales et départementales.

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

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Pour la part départementale, elle résulte d'une délibération du Conseil Général.

Elle doit permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires du fait de l'urbanisation. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments de plus de 5 m² et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

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

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction. Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation.

La base d'imposition est fixée au niveau nationale de façon forfaitaire: 660 € le m² en province et 748 € en Ile de France. Un abattement de 50% est appliqué sur cette valeur forfaitaire pour les 100 premiers mètres carrés des résidences principales et des constructions abritant des activités économiques.

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

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁵

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge. Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

⁵ EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / www.epbs.fr / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

Permis de démolir

Pour protéger le patrimoine architectural, la commune peut instituer le permis de démolir.

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...). Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, parallèlement à la mise en place d'un assainissement collectif. L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements. L'objectif de développement permettra d'amortir l'investissement lourd réalisé par la commune par le raccordement des nouvelles constructions à l'assainissement collectif.

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour les raisons suivantes :

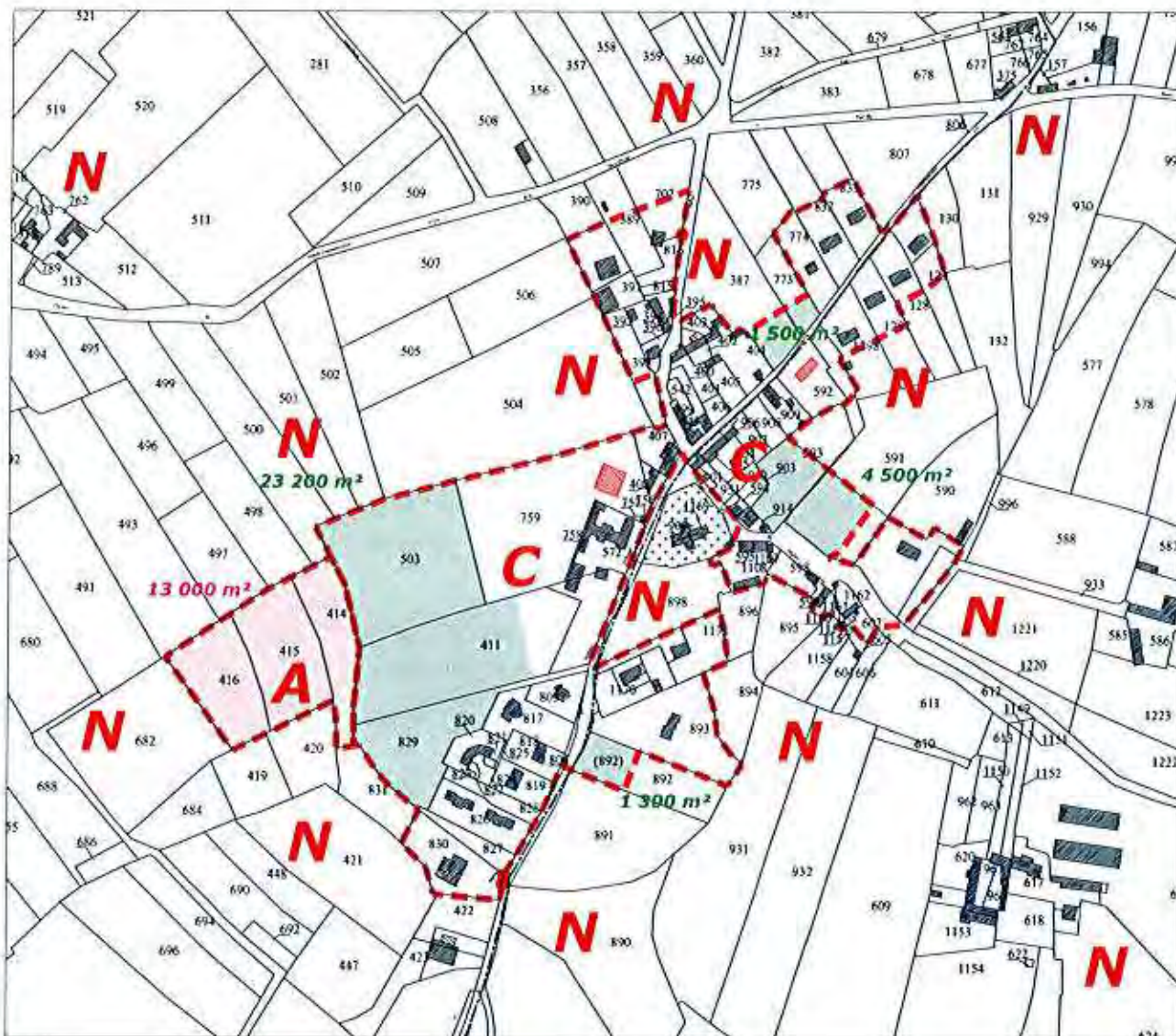
- Préparer un développement harmonieux de la commune à court et à long terme.
- Conserver le caractère rural de la commune et ne pas gêner l'activité agricole.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer la fréquentation des équipements du bourg par une augmentation du nombre d'habitants.
- Rentabiliser les investissements faits au niveau du système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés.

En campagne, sur un territoire très vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Bilan des superficies constructibles

	<i>m²</i>
"dents creuses" 387, 773	1 500
"dents creuses" 892	1 300
"dents creuses" 593, 591	4 500
"lotissement fontaine"	23 200
Totaux zone C	30 500
Projet PRL "414, 415, 416"	13000
Totaux zone A	13 000
Projet 1 : création accès	1 400
Projet 2 : extension cimetière	4 100
projet 3 : réserve pour accès ultérieur	700
Totaux propositions de préemption	6 200

Concernant la création de logements, les superficies urbanisables correspondent bien aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.




Légende

C Secteurs où les constructions sont autorisées.

A Secteurs réservés à l'implantation d'activités

N Secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

 Limite de secteur.

**Saint-Maurice-
en-Cotentin**

**Superficies
Echelle 1/5000**

Carte communale

Philippe Auvier
architecte-urbaniste

Juin 2011



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

Référence cadastrale	Propriétaire	Exploitant	Utilisation	Epan-dage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU Culture bio...
Le bourg					
B 593	Eugénie Giot		Pâturage		
B 591	Gaston Travers	Christian Lefevre	Pâturage		non
B 892	Michel Roulland	Michel Roulland	Jachère	NON	non
A 387	Salley - Vautier	Christian Lefevre	Pâturage	non	non
A 411	Commune		Loisirs		
A 503	Commune		Loisirs		
A 773	Collas-Dugenetel		Pâturage	non	non
A 829	Commune		Loisirs		
Projet PRL					
A 414	Commune				
A 415	Ph. Bonnavaud		Loisirs		
A 416	Ph. Bonnavaud		Loisirs		

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec la création d'un véritable bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture. Cet inventaire montre que seulement 5 des parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs.

- Les zones constructibles n'affectent pas directement un plan d'épandage.
- Les agriculteurs concernés par le projet d'urbanisme ont été consultés :
 - o Christian Lefevre (ferme de l'Hôtel Hallot) a fait savoir qu'il n'était pas opposé au projet, mais qu'il gardait la priorité sur la vente de la parcelle B591 (cette parcelle n'est constructible qu'en partie, pour environ 3000 m². M. Lefevre n'est pas agriculteur mais utilise ces terrains pour le pacage de chevaux (loisirs).
 - o Daniel Lefevre (GAEC de Saint-Maurice, La Rotterie) a fait savoir que les parcelles qui le concernent (A504 et A398 sont exploitées en labours (blé ou maïs). Il n'était pas opposé au projet, mais fait remarquer que la construction sur la parcelle 504 réduira les possibilités d'épandage sur les parcelles agricoles adjacentes.
 - o Michel Roulland (GAEC de la Tourelle, Saint-I.ô-d'Ourville) détient parcelle 892. Elle est en jachère. La parcelle est exclue du plan d'épandage de l'exploitation car située trop près des habitations riveraines. En tant que propriétaire exploitant, il peut seul prendre la décision de se séparer de ces parcelles. Il a fait savoir qu'il était favorable au projet.
- Enfin il faut savoir qu'à Saint-Maurice-en-Cotentin de nombreuses terres sont vacantes car il ne reste plus que 2 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

En particulier, au cœur du bourg sont protégés

- la fontaine du Bienheureux Thomas.
- le terrain adjacent au cimetière pour pouvoir l'étendre ultérieurement

- les terrains réputés inondables ou humides.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau, leurs abords et les terrains humides. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000

Les zones Natura 2000 couvrent des zones naturelles aux caractéristiques variées, mais au patrimoine écologique fort intéressant. La commune n'est pas concernée directement par cette protection. Plusieurs zones Natura 2000 existent dans les environs. La plus proche est située à Saint-Georges-de-la-Rivière :

Directive habitat

un site d'importance communautaire « Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » sous le numéro FR2500082.

Aucune zone Natura 2000 n'est située en aval de la commune.



Effets notables de la carte communale :

Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes.
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

L'intérêt de la zone Natura 2000 porte principalement sur le littoral, qui abrite une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore du littoral, car le bourg se situe dans un bassin versant qui n'est pas recensé comme zone Natura 2000.

En outre toutes les maisons à construire seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les effluents de la station d'épuration sont rejetés dans la mer.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes : sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante

- le développement de la commune passe par un accroissement du nombre de logements.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer : sans objet.

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; de créer des haies bocagères en limite des zones d'urbanisation et des zones agricoles ; de créer des continuités piétonnes entre les diverses opérations d'aménagement. Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, des recommandations architecturales sont proposées.

6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R. 111-2 à R. 111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

Zone C du plan de zonage

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Zone A du plan de zonage.

Cette zone est constructible pour des activités.

Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zone sont permises.

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics

Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :

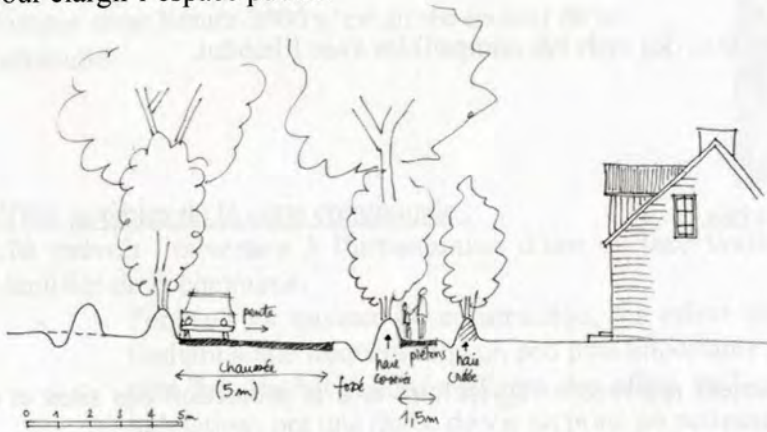
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

Les clôtures sont obligatoirement réalisées sous la dorme de haies bocagères (interdire les murets de toutes sortes et le béton vert des haies de thuyas).

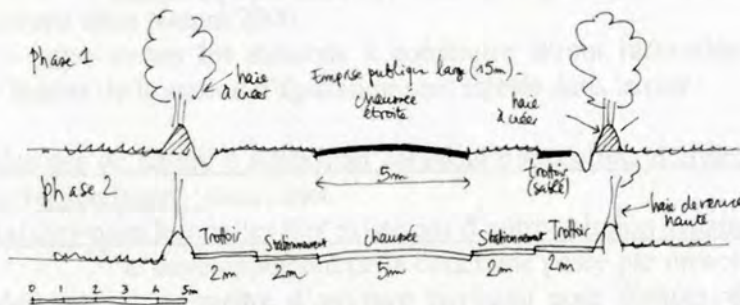
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

Conserver une image rurale : voies cernées par des haies bocagères fournies, plantée sur un talus élevé.

1^{er} cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé. Une nouvelle haie est plantée en limite de propriété. Entre ces 2 haies on aménage la circulation des piétons. Quand la nouvelle haie a pris forme, on peut supprimer l'ancienne pour élargir l'espace public.



2^{ème} cas : on crée une voie en pleins champs : Dans ce cas, il faut prévoir un espace public large (12 à 15 m). La chaussée peut être réduite au strict minimum (5 mètres, voire moins). Les véhicules auront la possibilité de s'écarter dans l'herbe pour se croiser ou stationner, comme c'est souvent le cas en campagne.



Par la suite, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

Aspect des constructions

Principes

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité ;
- les bâtiments nouveaux doivent avoir des formes et des proportions en harmonie avec les constructions environnantes et respecter les principes d'intégration au site.

Implantation des constructions

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
- si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faitage.

Clôtures

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- Interdire l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...) ;
- Eviter tous matériaux interdits à la pratique locale.

Réaménagement des constructions existantes

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
- conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
- respecter les dimensions réduites des percements ;
- respecter les façades et l'équilibres des ouvertures ;
- enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

Annexe 2 : Etude de faisabilité pour le PRL (Cabinet Géodis, 2007)

Remarque : cette étude n'est pas à jour puisque le projet sera finalement raccordé au projet d'assainissement collectif en projet sur le bourg. Donc il n'y aura pas de lagunes à créer, pour le reste la description du projet reste pertinente.



Laurent Vignal
Pascal Lemasson
Philippe Borel
Philippe Frouillère

Département de la MANCHE

Commune de SAINT MAURICE EN COTENTIN

Proposé par Mr BONNAVAUD Philippe

Aménagement d'un Parc Résidentiel de Loisir (PRL)

Parcelles cadastrées section A
numéros 414, 415, 416, 419, 420 et 684

AVANT PROJET SOMMAIRE

Société GEODIS - Géomètres-experts
Philippe BOREL - Géomètre-Expert
8 rue cité Fougères - 50100 CHERBOURG
Tél 02 33 23 95 30 - Fax 02 33 23 95 38

D. A2066
30/05/2007 V0

www.geodis-ge.com

Geodis est une société à responsabilité limitée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est situé à 8 rue cité Fougères - 50100 CHERBOURG - France. Les informations financières sont disponibles sur le site www.geodis-ge.com.

Document confidentiel

I - OBJET

L'objet de ce document est de présenter l'avant-projet d'aménagement, sur la commune de SAINT MAURICE EN COTENTION, d'un parc résidentiel de loisir (PRL) constitué de 25 habitation légères de loisir et 25 stationnement de caravanes.

Ce document doit permettre de décrire les principes d'aménagement retenus pour ce projet portant sur les divers points suivants :

- Schéma d'aménagement, nombre d'emplacements ;
- Voirie et réseaux de distribution ;
- Assainissement.

II – SITUATION DU TERRAIN

Le terrain sur lequel s'appuie ce projet se situe sur la commune de SAINT MAURICE EN COTENTIN, en zone non urbanisée à proximité du centre bourg.

Photographie aérienne



Photographie aérienne source IGN (orientation plein NORD)

12/08/2007 10:00:00 (M, 10, 10, 10, 10)

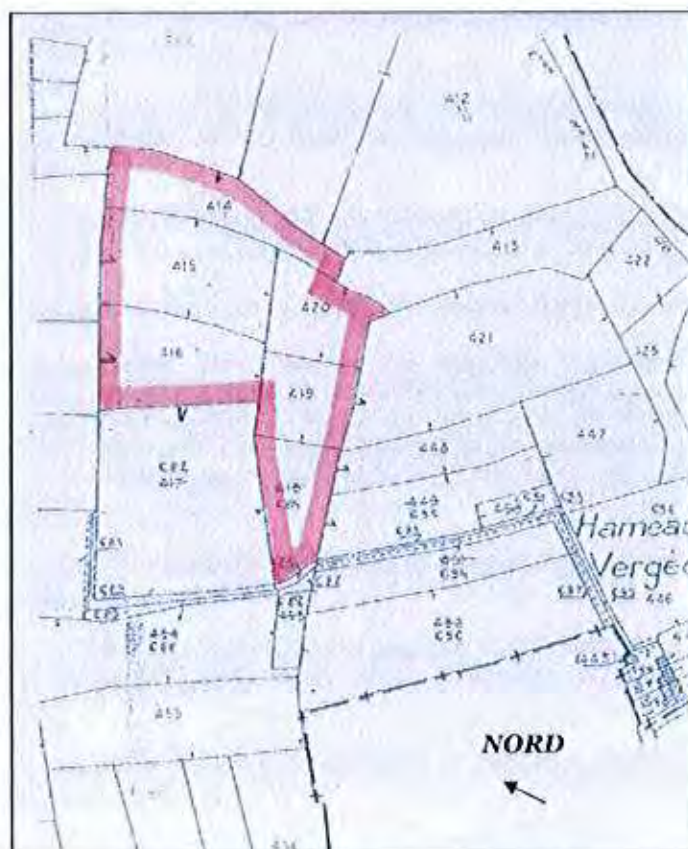
D A2066
30/05/2007 V0
Page 2

III – CADASTRE

Le projet porte sur un ensemble de 6 parcelles contiguës et réparties en 2 ilots fonciers comme décrit dans le tableau ci-dessous :

Section	Lieu dit	Nature	Contenance
Propriétaire : Commune de Saint Maurice en Cotentin			
A 414	Le signet	Pré	32a 90ca
Propriétaire : Monsieur Philippe BONNAVAUD			
A 415	Le liquet	Pré	51a 00ca
A 416	Le liquet	Pré	41a 70ca
A 419	Le liquet	Pré	22a 90ca
A 420	Le liquet	Pré	25a 90ca
A 684	Le liquet	Pré	25a 62ca
TOTAL			2ha 00a 02ca

Extrait de plan cadastral



A2066 - Saint-Maurice-en-Cotentin - 30/05/2007 V0

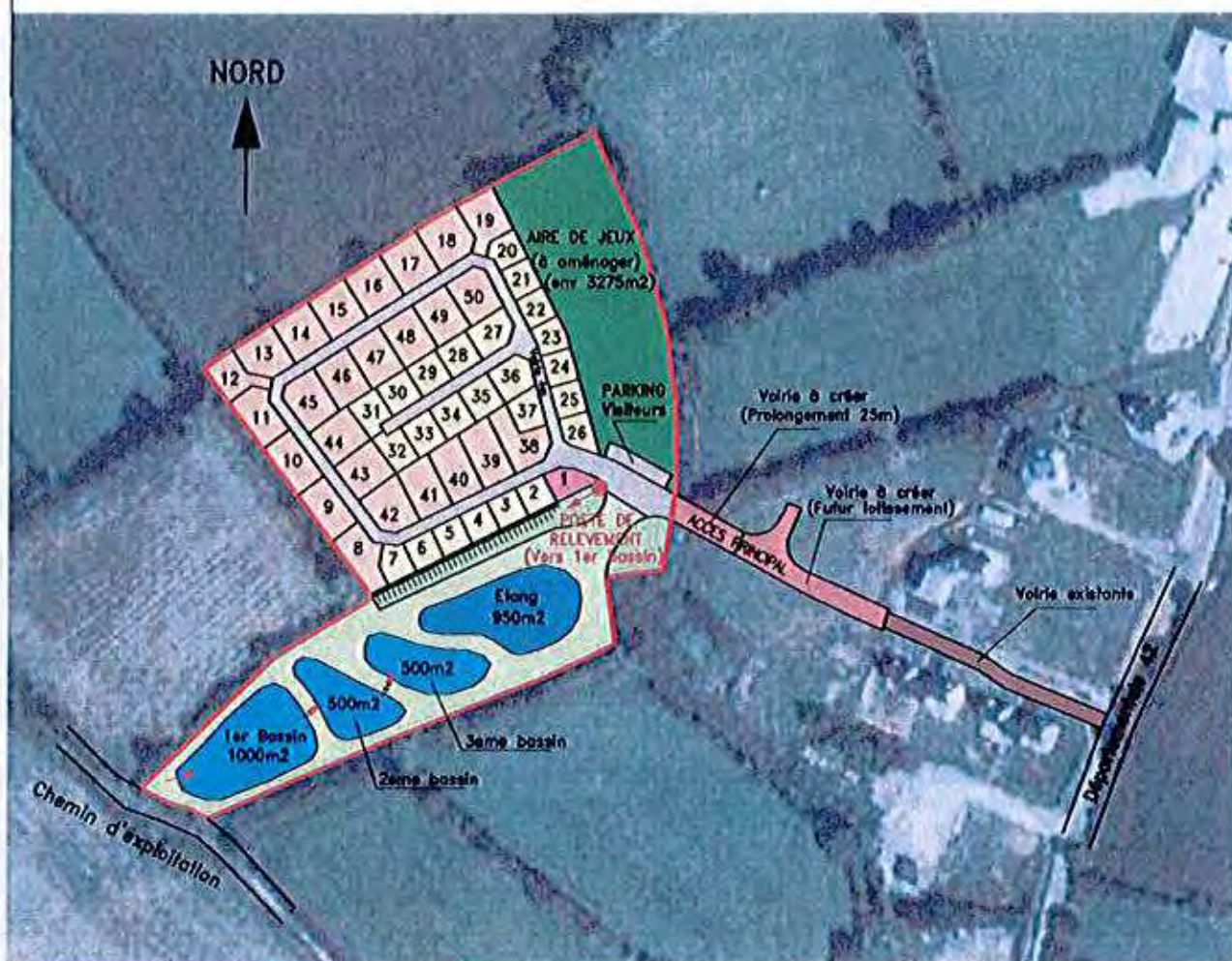
D A2066
30/05/2007 V0
Page 3

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES APPROXIMATIVES












Désignation des surfaces	Surfaces Approximatives (*)	Ratio
25 emplacements pour habitations légères de loisir (HLL)	52a 05ca	26%
24 emplacements pour stationnements de caravane	27a 55ca	13,8%
Un emplacement pour gardien et sanitaires publics (partie constructible)	1a 15ca	0,6%
Aire de jeux	32a 75ca	16,4%
3 bassins de lagunages	20a 00ca	10%
Un étang	9a 50ca	4,8%
Voirie et parking	17a 50ca	8,7%
Abords bassins	31a 00ca	15,5%
Talus, espaces verts	8a 50ca	4,2%
TOTAL	2ha 00a 00ca	100%

(*) Les surfaces indiquées dans ce tableau récapitulatif sont indicatives. Elles ne résultent pas d'un plan topographique ni d'une délimitation contradictoire permettent de définir les limites juridiques réelles.

Commune de SAINT MAURICE en COTENTIN
 AVANT PROJET de Parc Résidentiel de Loisir (PRL)
 SCHEMA D'AMENAGEMENT
 Parcelles cadastrées A 414, 415, 416, 419, 420, 684



LEGENDE AVANT PROJET

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | 24 emplacements caravanning (s>100m ²) |  | 3 bassins de lagunage (s 2000m ² env) |
|  | 1 emplacement local gardien & sanitaires publics (s>100m ²) |  | Etang (s env 950m ²) |
|  | 25 emplacements HLL (s>200m ²) |  | POSTE DE RELEVEMENT DES EU |
|  | Aire de Jeux |  | Contour du Parc Résidentiel de Loisir |
|  | Espaces verts, talus |  | Voirie accès parcelles + parking |
|  | Espaces verts, abords bassins |  | Voirie à créer (Hors PRL) |
|  | 3 bassins de lagunage (s 2000m ² env) |  | Voirie existante |

0m ECH 1/2000e 100m

D. A2066
 31/05/2007 V0
 Page 6

Mr BONNAVAUD Philippe
2, Village Fréval
50840 FERMANVILLE

Mairie de Saint-Maurice-en-Cotentin
Monsieur Le Maire
50270 SAINT-MAURICE-EN-COTENTIN

Fermanville, le 26 Octobre 2011

Monsieur Le Maire,

Suite à notre conversation concernant le raccordement du PRL, je vous confirme par la présente que je demande le raccordement au tout à l'égout qui va être mis en place. De ce fait, le lagutage initialement prévu est abandonné.

Vous souhaitant bonne réception.

Cordialement,
Ph. Bonnavaud

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ph. Bonnavaud', written in a cursive style.

Annexe 3 : Courrier de l'agriculteur exploitant les terrains destinés au projet de PRL.

Alain Lechevallier
les Ventes
50270 la Haye d'Éclat
tél : 02-33.01.26.29

A la Haye d'Éclat
le 10 décembre 2007,

Monsieur,

Je soussigné Alain Lechevallier, demeurant à "les Ventes 50270 la Haye d'Éclat", déclare cesser d'exploiter la parcelle section A n° 503 d'une superficie de 1Ha 00A30ca sur la commune de St Maurice en Cotentin et donc l'exclure de mon plan d'épandage.

Recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

Lechevallier

Annexe 4 : Politique communautaire - PRL.



Barneville-Carteret, le 28 mars 2012

Politique communautaire en matière de de parc résidentiel de loisirs (PRL)

Le territoire de la Communauté de Communes de la Côte des Isles comprend huit communes littorales et huit communes rétro-littorales. En matière d'équipements dédiés à l'accueil des touristes, les communes littorales sont pourvues de campings, de parcs résidentiels de loisirs et de zones de camping-caravaning.

Depuis quelques années, une diversification des attentes des touristes et un attrait fort pour la ruralité dit « tourisme vert », y compris en matière d'hébergement sont relevés.

A ce jour, le territoire de la Côte des Isles offre des chambres d'hôtes, des gîtes et meublés touristiques. A côté des activités nouvellement développées telles que l'ouverture de fermes pédagogiques avec label « bienvenue à la ferme », l'organisation de visites de fermes, la vente de produits du terroir avec visites des unités de production, la communauté de communes encourage la création de parcs résidentiels de loisirs dans les communes rétro-littorales pour compléter la gamme des hébergements et satisfaire la tendance.

D'autre part, l'existence de zones de camping-caravaning dépourvues d'autorisations administratives doit être traitée dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme communaux et de la politique départementale d'acquisition foncière d'espaces naturels. Les collectivités doivent se doter d'une offre variée de nouveaux emplacements à acquérir dans le cadre d'une revente suivie d'un achat.

Afin de tendre vers la résorption de la situation actuelle, la communauté de communes encourage la création de parcs résidentiels de loisirs dans les communes rétro-littorales.

Le président de la Communauté de
Communes de la Côte des Isles,
Jean-Paul GOSSELIN



* 15 rue de Bequeret - ZA du Pré Bécouffret - BP 137 - 50270 Barneville Carteret
Tél : 02 33 95 96 70 - Fax : 02 33 95 96 71 - Courriel : contact@cotedesisles.com - Site internet : www.cotedesisles.com

Annexe 5 : Scot du Cotentin - urbanisation

PREVISION DE CREATION DE LOGEMENTS POUR 2030																				
COMMUNES	Prévision			Surf	VRD	Parl.														
	2030			en Ha	%	MP														
Barneville-Carteret	670	25.00%	PP	30.45	2.74	450														
Baubigny	30	1.12%	R	3.00	0.27	1000														
Canville la Roque	66	2.46%	R	6.60	0.59	1000														
Denneville	322	12.01%	PS	17.89	1.61	560														
Fierville les Mines	50	1.87%	Rac	2.78	0.25	560														
La Haye d'Ectot	80	2.99%	Rac	4.44	0.40	560														
Le Mesnil	32	1.19%	R	3.20	0.29	1000														
Les Moitiers d'Allonne	200	7.46%	PS	11.11	1.00	560														
Portbail	760	28.36%	PP	34.55	3.11	450														
Saint Jean de la Rivière	80	2.99%	Rac	4.44	0.40	560														
Saint Georges de la Rivière	90	3.36%	Rac	5.00	0.45	560														
Saint Lô d'Ourville	80	2.99%	Rac	4.44	0.40	560														
Saint Maurice en Cotentin	96	3.58%	PC	5.33	0.48	560														
Saint Pierre d'Arthéglise	44	1.64%	R	4.40	0.40	1000														
Sénoville	30	1.12%	R	3.00	0.27	1000														
Sortosville en Beaumont	50	1.87%	R	5.00	0.45	1000														
	2 680	100%		145.64	13.11															
					158.75															
					Densité HA															
Pole à Conforter	96.00	3.58%	PC		PC	18														
Pole Principal	1 430.00	53.36%	PP		PP	22														
Pole Secondaire	522.00	19.48%	PS		PS	18														
Autres sans assainissement collectif	252.00	9.40%	R		R	10														
Autres avec assainissement collectif	380.00	14.18%	Rac		Rac	18														
	2 680.00	100.00%																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Ha SCOT 158 avec VRD</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Attention TA Taxe de sous densité</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							Ha SCOT 158 avec VRD							Attention TA Taxe de sous densité						
Ha SCOT 158 avec VRD																				
Attention TA Taxe de sous densité																				

* * *