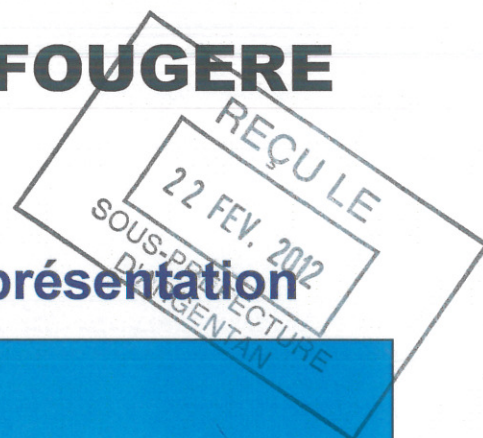


Commune de CLAIREFOUGERE

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du :
17 février 2012



Le Maire,
Michel FOURNY



ELABORATION

Prescrite le 08/09/2009

Enquête publique du
7/11/2011 au 9/12/2011

Approuvée par le C.M.
le 17/02/2012

Approbation préfectorale
du



Cabinet Dominique BELLANGER

Géomètre Expert DPLG

73, Rue de la Gare - BP 90195 - 61104 FLERS Cedex

t. 02 33 64 80 87 - f. 02 33 96 33 45 - flers@cabinet-bellanger.fr

SOMMAIRE

Généralités sur la carte communale
Contenu du dossier
Usage de la carte communale

1^{ère} Partie : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement

Chapitre 1 : Analyse du territoire

- 1 – Généralités**
- 2 – Donnée naturelles**
- 3 – Servitudes d'Utilité publique**
- 4 – Protection de l'environnement – Risques naturels**
- 5 – Paysages et végétation**
- 6 – Espaces urbanisés**

Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

- 1 – Démographie**
- 2 – Données économiques**
- 3 – Logements**
- 4 – Equipements publics**
- 5 – Infrastructures**
- 6 – Données dynamiques**

Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

- 1 – Motivations de la carte communale**
- 2 – Objectifs de développement et d'aménagement**

2^{ème} Partie : Justification des choix d'aménagements retenus

Chapitre 1 : Définition de l'offre en logements

Chapitre 2 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

- 1 – Risques naturels**
- 2 – Intérêt agricole**

- 3 – Contexte environnemental**
- 4 – Accessibilité**
- 5 – Insertion dans le paysage**
- 6 – La desserte des réseaux**

Annexe

Copie du texte de la servitude relative au chemin de fer

Généralités sur la carte communale

La carte communale est définie par les articles L 124-1 à L 124-4 et R 124-1 à R 124-8 du Code de l'Urbanisme.

Elle définit les périmètres des secteurs constructibles (évite la règle de constructibilité limitée) et, par opposition, délimite les secteurs constructibles, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou 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.

La carte communale vise également à :

- préserver le caractère groupé du centre ancien de vie,
- protéger l'identité du village,
- assurer l'équilibre entre le développement urbain, d'une part, et, les espaces ruraux, agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- prendre en compte les risques naturels,
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants, présentant un niveau d'équipement suffisant (utilisation économe et équilibrée du territoire),
- respecter la typologie architecturale.

La carte communale constitue un document d'urbanisme opposable aux tiers (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Elle est :

- établie pour une durée indéterminée,
- révisable en fonction de l'évolution de la commune,
- soumise à enquête publique avant son approbation par le Préfet,
- compatible avec les lois d'aménagement et servitudes d'utilité publique,
- compatible avec le Scot et le schéma du secteur.

La carte communale offre aussi la possibilité :

- du transfert de compétence en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol,
- d'instituer un droit de préemption dans des secteurs définis pour des équipements ou opérations projetées.

Contenu du dossier

Le dossier de carte communale est composé de :

- **un rapport de présentation, non opposable aux tiers,**
- **un (ou plusieurs) document graphique, opposable aux tiers.**

Le rapport de présentation (article R 124-2 du Code de l'urbanisme) :

- expose l'état initial de l'environnement et l'approche spatiale du territoire en analysant :
 - l'histoire, la géographie et la démographie de la commune,
 - les équipements, les réseaux,
 - l'environnement, les paysages présents sur la commune,
 - les espaces urbanisés (description, localisation, organisation, développement)
 - la vie quotidienne, les déplacements journaliers des habitants,
 - les servitudes existantes sur le territoire communal, l'architecture des hameaux et le patrimoine bâti et non-bâti ;
- expose les prévisions de développement et les futurs besoins de la commune, notamment en matière économique et démographique ;
- justifie les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- évalue les incidences des choix opérés par la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- expose les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme prises en application des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, qui constituent le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le (ou les) document graphique

Ce document délimite les secteurs :

- constructibles ;
- éventuellement réservés à l'implantation d'activités ;
- où, éventuellement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ne serait pas autorisée.

Usages de la Carte communale

L'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et des permis de construire doit être faite au regard des zones constructibles définies par le document graphique, dans lesquelles s'applique le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

1^{ère} Partie

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

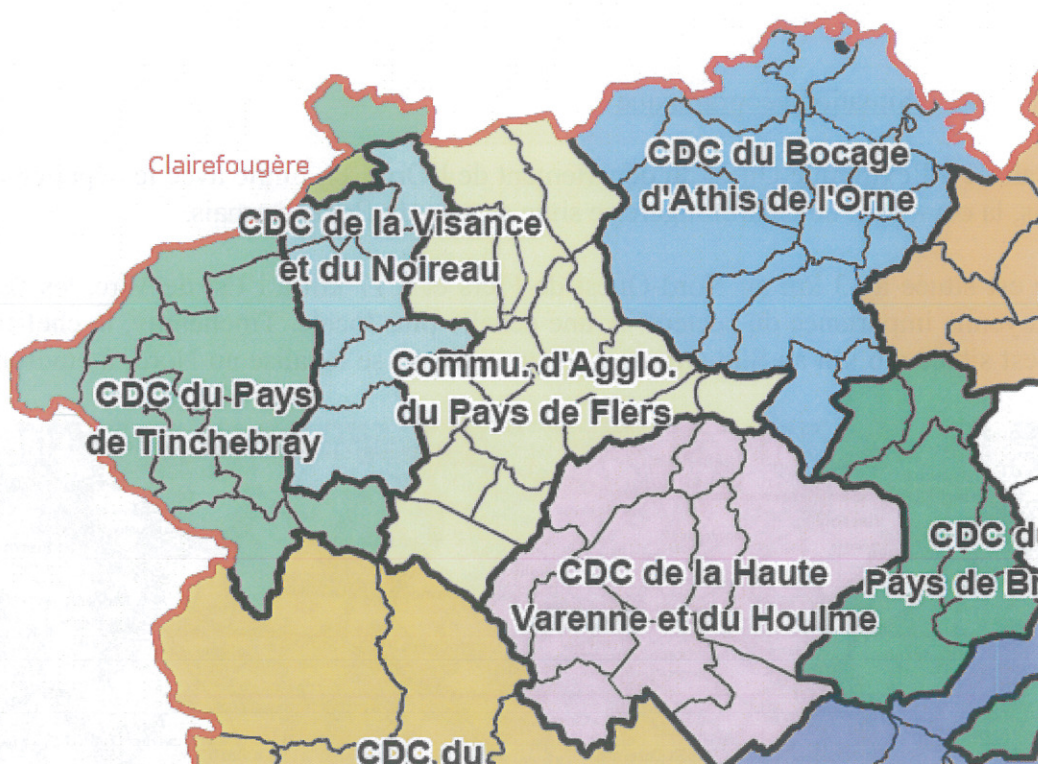
Chapitre 1 : Analyse du Territoire

1 – Généralités

1-1 – Situation administrative

Située dans le département de l'Orne, la commune de Clairefougère se localise dans l'arrondissement d'Argentan et le canton de Tinchebray.

Elle est membre de la Communauté de communes du Pays de Tinchebray, intercommunalité fondée en 1994 qui regroupe 11 communes. Cette communauté détient plusieurs compétences, telles que l'aménagement de l'espace ou le développement économique (zones d'activités).



D'une superficie de 110,4 km², cette intercommunalité comptait 5101 habitants lors du dernier recensement de 2006 et a enregistré un léger repli de sa population de 1,8% depuis le

Le territoire communal de Clairefougère est délimité par les communes de :

- Rully (Calvados), au Nord et à l'Ouest,
- Moncy, au Nord,
- Saint-Pierre d'Entremont, à l'Est,
- Montsecret, au Sud,
- Bernières le Patry (Calvados), à l'Ouest.

1-3 – Description du territoire communal

Principalement orienté Est/Ouest, le territoire de Clairefougère présente une superficie de 328 hectares. Il s'étend sur plus de 3km d'Est en Ouest et sur près de 1km du Nord au Sud. La localisation du bourg en limite Sud du territoire communal, et donc excentré vis-à-vis de ce dernier, constitue une caractéristique remarquable (Cf. image aérienne page suivante).

Concernant les axes de communication, la commune est traversée par :

- la ligne de chemin de fer Argentan-Granville, en limite Sud du territoire,
- la RD 54, qui relie Moncy à Montsecret,
- la RD 814, qui traverse le bourg communal en direction de Rully.

1-4 – Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs

Aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé n'est recensé à ce jour dans le département de l'Orne et la commune de Clairefougère n'est incluse dans aucun périmètre de SCoT en élaboration.

Avec la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Aussi, la carte communale devra veiller à être en conformité avec les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, approuvées par arrêté le 20 Novembre 2009. Un SDAGE constitue un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands (L 212-1 du Code de l'environnement). L'ambition annoncée par le Comité de bassin de ce SDAGE est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

De plus, à une échelle plus locale, la carte communale est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne moyenne, dont le périmètre a été défini par l'arrêté préfectoral du 1^{er} Septembre 1999. A l'heure actuelle, ce SAGE est toujours en phase d'élaboration. La carte communale devra donc être compatible avec les objectifs généraux d'utilisation de la ressource en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant fixé par ce SAGE.



Cabinet Dominique BELLANGER

SELARL de Géomètre Expert

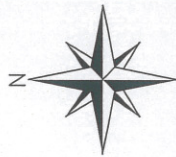
Bureau Secondaire :
73, rue de la Vallée
43000 VIERZON CENDEX
Tél : 02.31.68.03.79 Fax : 02.31.68.33.45
www.bellanger-geom.fr





Bureau Principal :
1, rue de la Vallée
43000 VIERZON CENDEX
Tél : 02.31.68.03.79 Fax : 02.31.67.34.61
www.bellanger-geom.fr

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

Carte du territoire communal



-  Contour commune
-  Cours d'eau
-  Route Départementale
-  Voie Communale



2 – Données naturelles

2-1 – Climat

Le climat de la région est de type océanique tempéré et humide, marqué par un hiver doux et humide et un été chaud et humide. Les précipitations y sont abondantes, de l'ordre de 1000mm par an. Les influences maritimes limitent l'amplitude thermique annuelle, qui est de l'ordre de 10°C.

2-2 – Relief

Localisée au cœur du Bocage normand, la commune présente un relief relativement marqué par les derniers contreforts du massif armoricain. Les crêtes de roches dures (granitiques et schistes) séparées par les vallées plus ou moins profondes des petits cours d'eau, comme celle de la *Diane*, donnent l'apparence d'un paysage de moyenne montagne. Les surfaces agricoles sont propices à l'élevage.

La différence entre l'altitude minimale et maximale s'élève à 82m, la cote maximale étant de 211m. Localement, les dénivelés peuvent être importants, comme l'illustre la photo page suivant prise depuis le hameau de *Kaincu* (Cf. carte du relief page suivante).





Cabinet Dominique BELLANGER

SELARL de Géomètre Expert

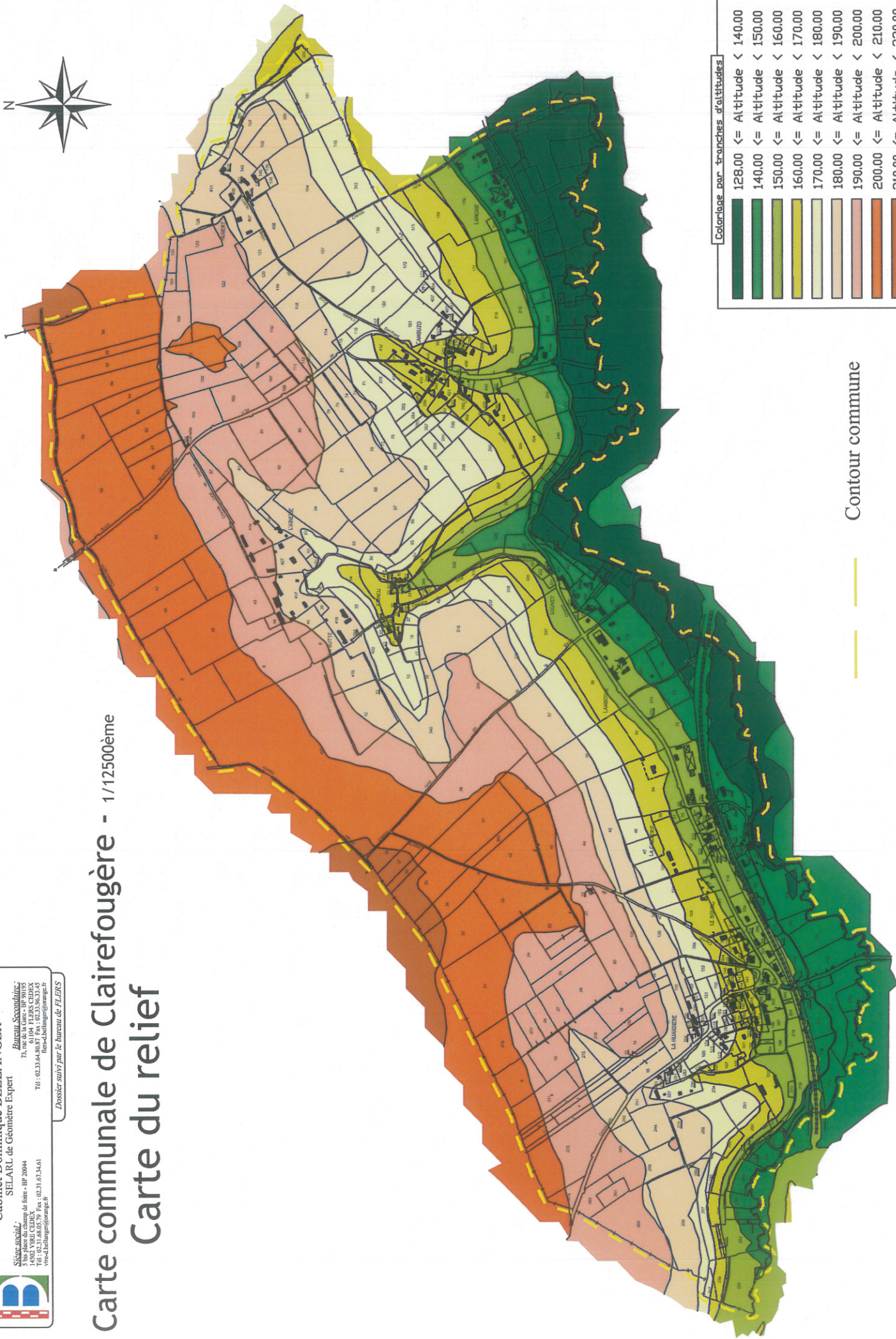
Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
45000 BIEUX-CHARENTAIS
Tél : 02.33.66.80.87 Fax : 02.33.66.33.45
vin@dbellangerorange.fr

Bureau Secondaire :
71, rue de la Gare - BP 90195
45000 CHARENTAIS
Tél : 02.33.66.80.87 Fax : 02.33.66.33.45
ines@dbellangerorange.fr

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

Carte du relief



Coloration par tranches d'altitudes

	128.00	≤	Altitude	<	140.00
	140.00	≤	Altitude	<	150.00
	150.00	≤	Altitude	<	160.00
	160.00	≤	Altitude	<	170.00
	170.00	≤	Altitude	<	180.00
	180.00	≤	Altitude	<	190.00
	190.00	≤	Altitude	<	200.00
	200.00	≤	Altitude	<	210.00
	210.00	≤	Altitude	<	220.00

Contour commune



2-3 – Hydrographie

Localisé dans le bassin versant du *Noireau*, le territoire de la commune de Clairefougère est traversé par plusieurs cours d'eau, qui constituent des affluents du *Noireau* :

- la *Diane* s'écoule le long de la limite Sud du territoire communal (Cf. photo ci-dessous),
- un affluent de la *Diane* s'écoule au centre du territoire communal, à proximité du hameau de *Kaincu*
- un second affluent de la *Diane* s'écoule en limite est du territoire communal, à proximité du hameau *Hubert*.



De plus, la DREAL Basse-Normandie fait état de la présence de nombreuses zones humides (espaces de transition entre la terre et l'eau) sur le territoire communal.

Aucun périmètre de captage d'eau potable n'est recensé sur le territoire communal.

2-4 – Géologie

La commune de Clairefougère est essentiellement composée de terrains grésoschisteux du Précambrien supérieur (Briovérien), déformés par l'orogénèse cadomienne et injectés de granitoïdes.

Les sols rencontrés sur le territoire communal sont ainsi de deux types :

- à l'est du territoire communal, apparaissent des siltites et argilites noires du Briovérien
- à l'ouest, apparaissent des schistes tachetés.

Sur le territoire communal, il n'y a pas de formations géologiques perméables pouvant recéler de véritables nappes aquifères mais seulement des stockages phréatiques superficiels. Les sols présentent de grandes variations locales d'épaisseur et de perméabilité, ils sont plus ou moins hydromorphes à moyenne profondeur.

2-5 – Bruit et Qualité de l'air

Concernant le bruit, la commune n'est traversée par aucune voie classée à grande circulation, aucune servitude liée au bruit ne s'applique donc sur le territoire communal. La ligne SNCF Argentan-Granville est toutefois génératrice de nuisances sonores, tout comme les éoliennes implantées sur la commune voisine de Rully, en cas de vent défavorable. Par ailleurs, la commune ne compte pas d'établissement industriel ou artisanal générateur de nuisances sonores installé sur son territoire.

Il n'existe pas de station de relevé de la qualité de l'air sur la commune de Clairefougère. Toutefois, la commune ne compte pas sur son territoire d'établissement industriel classé pour la protection de l'environnement, seules quelques exploitations agricoles peuvent momentanément être génératrices de nuisances olfactives. De même, le trafic automobile reste limité sur le territoire communal et contribue peu à détériorer la qualité de l'air locale.

3 – Servitudes d'utilité publique

A l'heure actuelle, deux servitudes d'utilité publique sont recensées sur le territoire communal (Cf. carte page suivante) :

- la commune est traversée par la ligne de chemin de fer Argentan-Granville (ligne n° 405 000), le domaine public ferroviaire est protégé par une servitude, instituée par la loi du 15 Juillet 1845 (Cf. copie du texte de la servitude en annexe),
- la commune est soumise aux dispositions de l'arrêté du 25 Juillet 1990, relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.



Cabinet Dominique BELLANGER

SELARL de Géomètre Expert

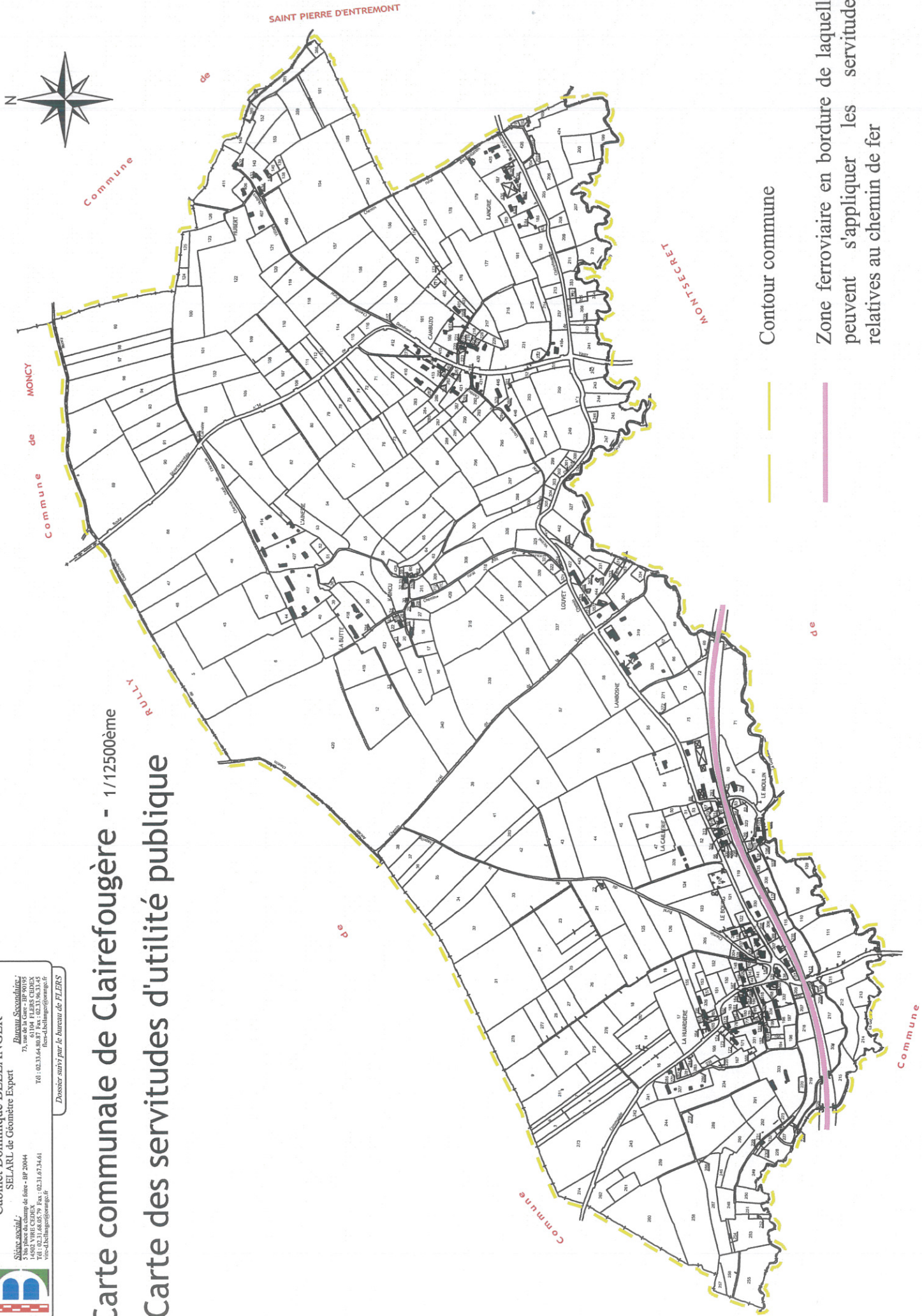
Bureau Secondaire:
73, rue de la Gare - BP 90195
5 bis place du champ de foire - 0233363345
Tél : 02.33.66.88.77 Fax : 02.33.96.33.45
fiers-bellanger@orange.fr

Bureau Principal:
5 bis place du champ de foire - BP 20044
Tél : 02.33.66.88.77 Fax : 02.31.67.74.61
vinc-bellanger@orange.fr

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

Carte des servitudes d'utilité publique



Contour commune

Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer

4 – Protection de l'environnement – Risques naturels

4-1 – Protection de l'environnement

Concernant la protection de l'environnement, la commune de Clairefougère est concernée par (Cf. carte page suivante) :

- la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, qui concerne le bassin du *Noireau*. Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Les ZNIEFF de type 2 sont donc des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.
- la Directive Nitrate, par arrêté préfectoral en date du 12/02/96, où il apparaît que la commune est classée en zone vulnérable,
- la Directive Eaux résiduaires urbaines concerne également la commune, qui est classée en zone sensible (09/01/2006, risque d'eutrophisation).

Située en tête de bassin du *Noireau*, les cours d'eau localisés sur le territoire communal présentent une grande valeur piscicole et disposent d'habitats aquatiques assez bien préservés. De nombreuses frayères à Saumon atlantique et de belles populations de truites fario y sont recensées. Les espèces indicatrices de la bonne qualité de l'eau et des habitats sont bien présentes : Chabot, Loche franche, et Lamproie de Planer. On recense également de beaux peuplements d'Ecrevisse à pieds blancs. La présence du Triton marbré, espèce d'amphibien protégée, témoigne également de l'intérêt batrachologique du secteur.

La DREAL Basse-Normandie fait état de la présence de nombreuses zones humides sur le territoire communal. Une zone humide se définit, selon l'article L 211-1 du Code de l'Environnement par « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».Espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent (elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux).. Au titre de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, leur maintien en état est souhaité et le nouveau SDAGE Seine-Normandie intègre dans ses objectifs leur protection.

Par ailleurs, concernant le monde agricole, deux exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement sont installées sur le territoire communal (l'EARL Fourny à « *la Caillerie* » et l'exploitation de M. Lebaudy à « *l'Aisnerie* »).

Enfin, aucun site archéologique n'est recensé, à ce jour, sur le territoire communal de Clairefougère.

La loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 Juin 2004, ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Pour la commune de Clairefougère, devront être examinés quelle que



Cabinet Dominique BELLANGER

Siège social :
5 bis place du champ de foire - BP 20044
F-45010 VIEUX CHÊNES
Tél : 02 33 48 80 87 Fax : 02 33 47 34 41
www.bellangerorange.fr
Bureau Secondaire :
73, rue de la Gare - BP 90105
F-45010 VIEUX CHÊNES
Tél : 02 33 48 80 87 Fax : 02 33 47 34 41
www.bellangerorange.fr

Dossier initié par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

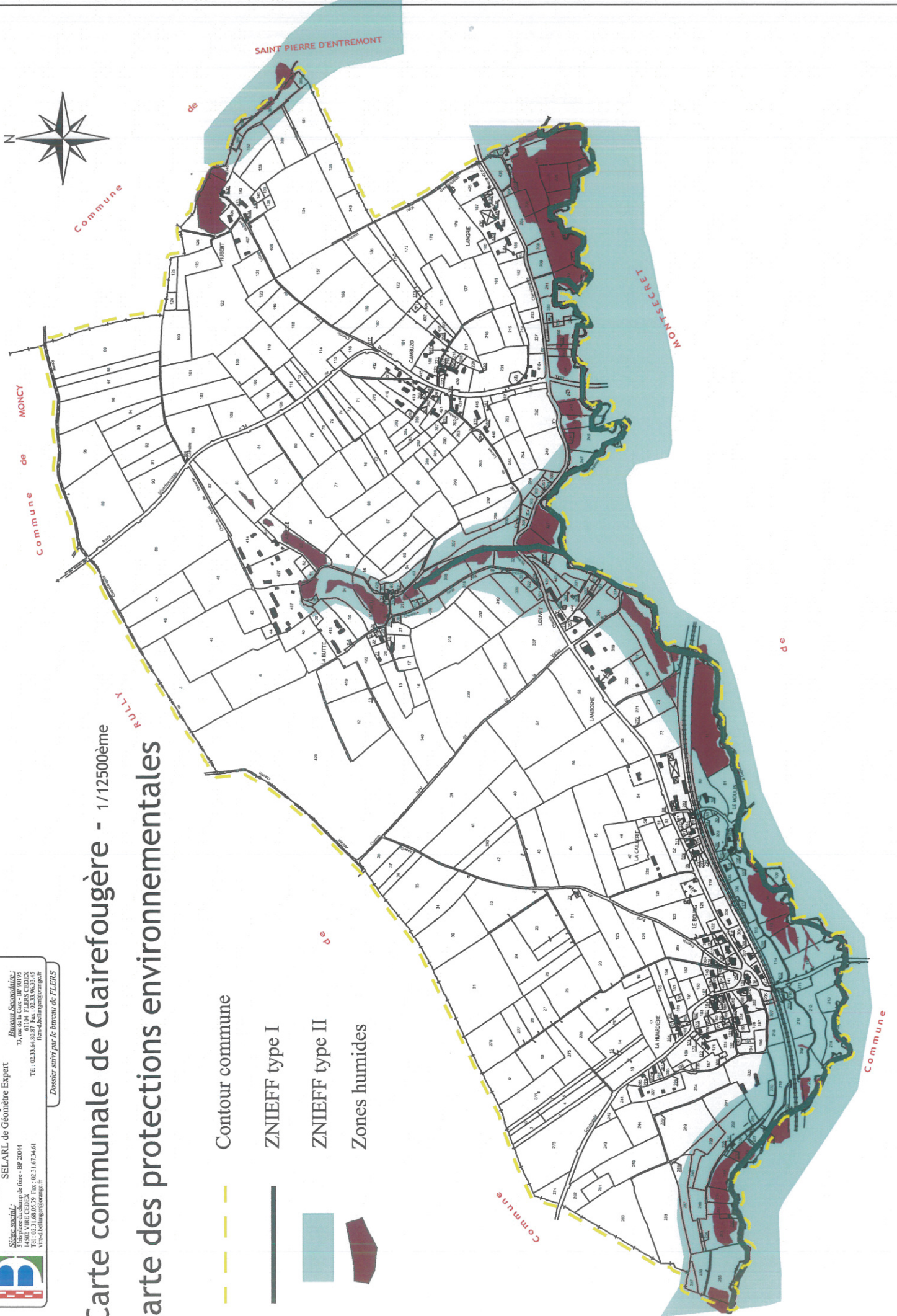
Carte des protections environnementales

Contour commune

ZNIEFF type I

ZNIEFF type II

Zones humides



soit leur localisation, les projets de lotissement, les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) et les aménagements précédés d'une étude d'impact. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de région.

Par ailleurs, la DRAC précise que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC de Basse-Normandie (13 bis, Rue de 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 passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

4-2 – Risques naturels et technologiques

La commune de Clairefougère fait partie de la liste annexée à l'arrêté préfectoral du 26 Avril 2011, qui fixe la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs. En effet, la loi du 30 Juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et à la réparation des dommages, a institué dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un droit à l'information pour l'acheteur ou le locataire de tout bien immobilier, bâti ou non bâti, portant sur les risques auxquels ce bien est exposé.

En effet, certains risques naturels affectent le territoire communal de Clairefougère (Cf. carte page suivante) :

- la DREAL Basse-Normandie a classé en zone inondable *la Diane*, qui s'écoule en limite Sud du territoire communal,
- concernant la prévention du risque sismique (décret du 22 Octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité), la commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible, règles de construction parasismique applicables à certains types de bâtiments),
- de nombreuses zones de remontée de nappes sont également localisées sur une grande partie du territoire communal,
- concernant les aléas climatiques, un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris sur le territoire de Clairefougère, en date du 29 Décembre 1999 (inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, arrêté qui concernait l'ensemble des communes du département).

5 – Paysages et végétation

Le paysage de la commune est répertorié à l'Inventaire Régional de Basse-Normandie dans la catégorie « Paysage Bocagers », au sein des unités 4.4.1 : *le Bassin de Vire dans son écrin de hauteurs boisées*, et 7.4.2 : *les hauts pays de l'Ouest ornais et du Mortainais*.

Paysage en écrin, pris entre les hauteurs de Saint-Sever et le Haut Pays du Bocage, le Bassin de Vire est un ancien bocage fortement dégradé par les mutations agricoles successives. L'habitat dispersé, caractéristique de ce paysage, montre ses bâtiments de schiste aux toits d'ardoise, à dominantes grises auxquels se mêlent les bâtiments d'exploitation récents.

Situé au cœur de la région, point de rencontre des trois départements qui la composent, le Haut-Pays est un paysage rude, marqué par un relief complexe modelé par les cours d'eau qui en divergent comme d'un château d'eau.

Concernant la flore, les coteaux abrupts plus ou moins boisés montrent des affleurements rocheux où se côtoient landes sèches et pelouses sur dalles rocheuses et sols superficiels. Le cortège floristique typique de la Suisse Normande et du Bocage se compose d'espèces rares, telles que la Capillaire septentrionale, l'Orobanche des genêts, l'Espargoutte de Morison, le Catapode des graviers, l'Epervière de Lepeletier, le Millepertuis à feuilles linéaires, le Trèfle enterreur, le Rosier à petites fleurs, le Genévrier, le Flûteau nageant...

Le territoire communal de Clairefougère est marqué par la présence de vallées plus ou moins profondes. Localement, les dénivelés peuvent être importants. Ci-dessous, vue depuis *le Village Hubert*, un des points hauts de la commune situé au nord du territoire, sur le paysage lointain et le Mont de Cerisy.



Sur ce secteur nord-est du territoire communal, en direction de Moncy, le relief est peu marqué et le paysage est caractérisé par de vastes espaces cultivés, principalement occupés par du maïs et du blé, ainsi que de nombreuses prairies (Cf. photos page suivante prises depuis le hameau de *l'Ainerie*).



En revanche, en direction du sud du territoire communal, les hameaux de « *la Butte* » et « *Kaincu* » (Cf. photos ci-dessous et page suivante) présentent des dénivelés très importants et constituent les secteurs les plus vallonnés de la commune.





Cette présence de dénivelés importants sur la partie centrale du territoire permet d'offrir de nombreuses vues sur le paysage lointain et les fonds de vallée du Sud de la commune.

Le sud du territoire est occupé par les fonds de vallée liés à la présence de *la Diane Rau* (Cf. photo ci-dessous), qui sert de frontière naturelle avec les communes voisines sur toute la longueur du territoire. Les prairies humides (et les zones inondables) caractérisent ces paysages du sud du territoire communal.



Les vastes espaces agricoles, dans lesquels les labours de maïs et de céréales occupent une place importante, constituent le paysage représentatif de la commune (Cf. photo ci-dessous d'espaces cultivés à la sortie du bourg communal).



6 – Espaces urbanisés

Le bâti de la commune est majoritairement ancien, 78% des bâtiments datant d'avant 1948 lors du recensement de 2006.

6-1 – Le bourg

Situé au sud-ouest du territoire communal, en limite du département du Calvados, le bourg communal est localisé à proximité du fond de vallée de *la Diane*. Toutefois, un léger dénivelé existe entre les habitations situées au nord du bourg et celles localisées à proximité de la ligne de chemin de fer (Cf. photos ci-dessous).





Comme les photos ci-dessus le démontrent, le bourg est principalement constitué par des habitations traditionnelles mais ces dernières côtoient désormais des habitations plus récentes liées à la création d'un lotissement communal en 2006.



Le bâti est essentiellement implanté de part et d'autre de voie communale n°1 et de la RD 814, qui traversent le bourg (Cf. photos ci-dessous).



2-2 – Les hameaux

Le territoire communal est maillé par quelques hameaux composés de quelques habitations ou d'une exploitation agricole.

Situé à proximité de la vallée de *la Diane*, le hameau de Cambuzo constitue l'espace le plus urbanisé de la commune. Il est constitué d'habitations traditionnelles, qui côtoient également quelques constructions plus récentes (Cf. photos ci-dessous et page suivante).





D'autres hameaux, tels que *Langrie*, *l'Ainerie* ou *la Huardière* sont occupés par une exploitation agricole.





Enfin, les hameaux de *la Caillerie*, également occupé par une exploitation agricole, et *Louvet* sont localisés entre la voie communale n°1 et la ligne de chemin de fer.

Ces hameaux concentrent de nombreuses bâtisses remarquables et typiques du Bocage normand (Cf. photo ci-dessous d'une habitation localisée à *la Caillerie*).





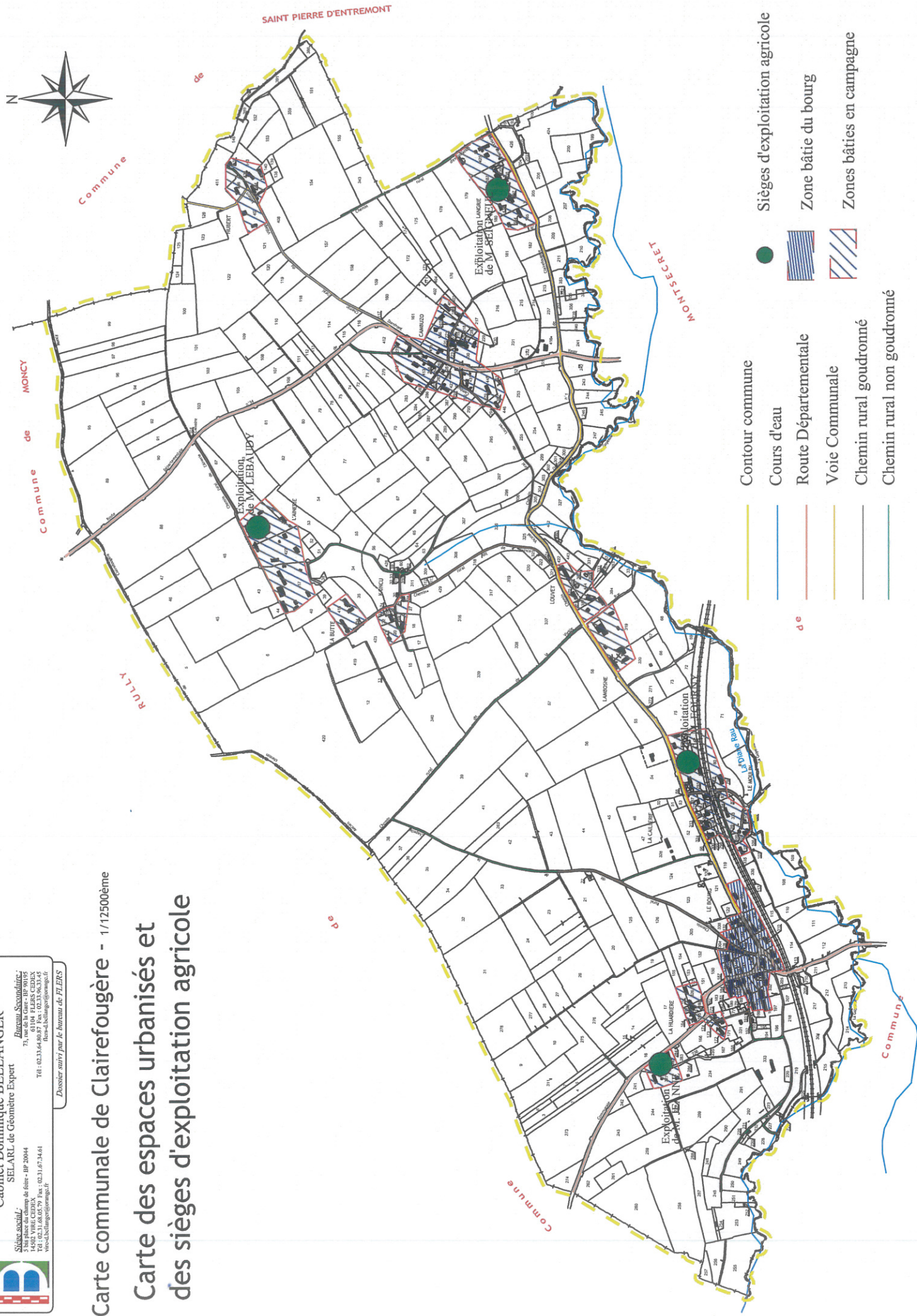
Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert

Bureau Succursale
73, rue de la République
14002 VIRE CÉDEX
Tél : 02.31.68.05.79 Fax : 02.31.68.33.45
vire@bellanger.com

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

Carte des espaces urbanisés et des sièges d'exploitation agricole



Commune

Commune de MONCY

RULLY

SAINT PIERRE D'ENTREMONT

MONTECRET

Commune

- Contour commune
- Cours d'eau
- Route Départementale
- Voie Communale
- Chemin rural goudronné
- Chemin rural non goudronné
- Sièges d'exploitation agricole
- Zone bâtie du bourg
- Zones bâties en campagne

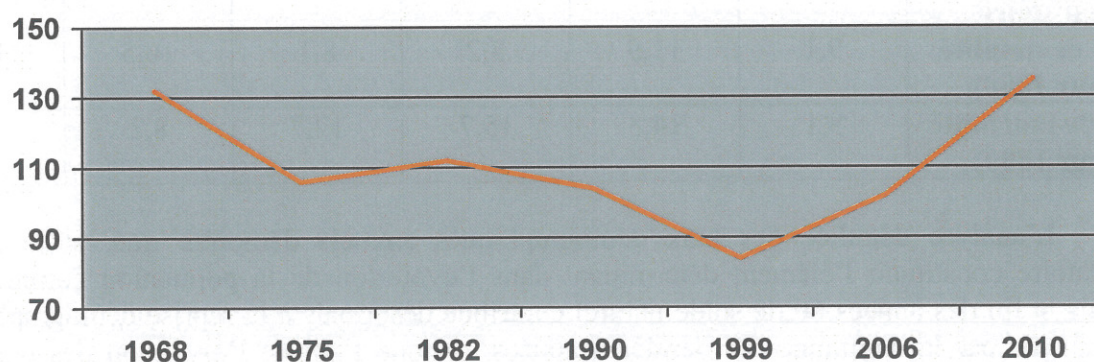
Chapitre 2 : Analyse des données socio-économiques

1 – Démographie (analyse des données INSEE)

1-1 – Evolution de la population

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010
Population	132	106	112	104	84	102	135

Evolution de la population communale 1968-2010



Après avoir connu une sérieuse diminution de sa population à la fin des années 60, la population communale est restée stable au cours des années 80, avant d'amorcer de nouveau une nouvelle phase de déclin démographique au cours des années 90. Toutefois, cette diminution de près de 20% entre les recensements de 1990 et 1999 a été compensée par un mouvement de reprise démographique, qui a vu la commune regagner de nombreux habitants pour retrouver un niveau de population supérieur à celui de 1990. Les derniers chiffres fournis par la commune à l'occasion du recensement de Janvier 2010 confirment cette tendance, la population locale s'élevant désormais à 135 habitants (soit 32% de croissance entre 2006 et 2010).

1-2 – Variation de la population

Recensement	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	8	10	4	7	9	13
Décès	8	12	12	11	7	4
Solde naturel	0	-2	-8	-4	2	9
Solde migratoire	-27	-24	14	-4	-22	9
Variation totale	-27	-26	6	-8	-20	18

Solde naturel : variation entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Solde migratoire : différence entre la variation de la population et le solde naturel

L'analyse détaillée de ces statistiques démographiques démontre tout d'abord que les fortes variations de population enregistrées par la commune sont essentiellement imputables au solde migratoire, capable de connaître d'importantes fluctuations entre deux recensements. Ensuite, il convient de souligner l'évolution positive du solde naturel, qui est devenu positif en 1999 pour la première fois depuis le recensement de 1968, ce solde contribuant même pour moitié à l'augmentation de population enregistrée par la commune entre 1999 et 2006.

Taux démographiques (moyennes annuelles)						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux d'évolution global (%)	-3,1	-3,1	0,8	-0,9	-2,3	3,8
dû au solde naturel	0	-0,2	-1	-0,5	0,2	1,1
dû au solde migratoire	-3,1	-2,9	1,8	-0,5	-2,6	2,6
Taux de natalité (pour 1000)	9,1	11,9	5,2	8,1	10,5	15,9
Taux de mortalité (pour 1000)	9,1	14,3	15,7	12,7	8,2	4,5

L'analyse détaillée des taux démographiques annuels démontre que, si le solde migratoire constituait l'élément déterminant dans l'évolution de la population communale depuis la fin des années 60, le solde naturel contribue désormais à la reprise démographique enregistrée par la commune ces dernières années, comme l'atteste l'évolution des taux de natalité et de mortalité depuis le recensement de 1982.

1-3 – Répartition et évolution de la population par tranches d'âge

Structure et évolution de la population par tranche d'âge					
	1999		2006		Evolution 99/06
	valeur	%	valeur	%	%
0-14 ans	8	9,5	21	21	162,5
15-29 ans	15	17,9	12	12	-20
30-44 ans	15	17,9	17	17	13,3
45-59 ans	23	27,4	31	31	34,8
60-74 ans	16	19	10	10	-37,5
75-89 ans	6	7,1	8	8	33,3
+ 90 ans	1	1,2	1	1	/
Total	84	100	100	100	19

Entre les recensements de 1999 et 2006, la répartition de la population communale entre tranches d'âges a connu quelques évolutions. En effet, la part des 0-14 ans a plus que doublé sur cette période, alors que la proportion des 60-74 ans a fortement diminué. Ceci traduit donc un certain rajeunissement de la population locale, dû à l'arrivée sur le territoire communal de familles avec enfants.

1-4 – Densité

Tableau de densité (hab/km²)					
Année	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>	<i>2006</i>	<i>2010</i>
Densité	34,1	31,7	25,6	31,1	41,1

A l'image des chiffres de la population, la densité de population a connu d'importantes variations ces trente dernières années pour retrouver, lors du recensement de 2006, son niveau de 1990. Entre 2006 et 2010, la commune compte plus de 10 habitants supplémentaires par km².

1-5 – Caractéristique des ménages

Composition des ménages	<i>1999</i>	<i>2006</i>	<i>2010</i>
Nombre de ménages	43	43	54
Part des ménages d'une personne (%)	37,2	x	x
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	x	x	x
Nombre moyen de personnes par ménage	2	2,4	2,5

Alors que la population a augmenté de plus de 21% entre 1999 et 2006, le nombre de ménages est, lui, resté stable. En revanche, entre 1999 et 2006, celui-ci a progressé de plus de 25%. En 1999, 16 ménages étaient composés d'une seule personne âgée de 50 à 75 ans. L'augmentation du nombre moyen de personnes par ménage illustre aussi le rajeunissement de la population communale sur cette période.

2 – Données économiques2-1 – Population active

Année	<i>1999</i>	<i>2006</i>	<i>Evolution 99/06 (%)</i>
Population active ayant un emploi	43	43	/
Chômeurs	1	1	/
Population active	44	44	/

En 2006, la croissance de population enregistrée par la commune n'a eu aucune répercussion sur le nombre d'actifs recensés sur le territoire communal, qui est resté stable entre les deux derniers recensements.

Population active salariée par CSP	1999
Agriculteurs	8
Artisans, commerçants	0
Cadres, professions intellectuelles supérieures	4
Professions intermédiaires	4
Employés	8
Ouvriers	16
Total	40

L'analyse de la répartition de la population active par catégories socio-professionnelles illustre que les ouvriers étaient majoritaires lors du recensement de 1999. Les agriculteurs représentaient alors près de 20% de la population active.

Lieu de résidence-lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999 et 2006	1999	2006	Evolution 1999-2006 (%)
Ensemble	42	43	2,4
Travaillent et résident :			
-dans la même commune	8	9	12,5
-dans deux communes du même département	22	25	13,6
-dans un autre département de la région de résidence	11	5	-54,6
-dans une autre région	1	4	400

L'étude des migrations domicile/travail démontre que la part des résidents qui travaillent sur le territoire de Clairefougère est resté stable, ces résidents étant principalement des agriculteurs. Ce tableau démontre également que les actifs de la commune sont aujourd'hui plus tournés vers l'Orne que le Calvados ou la Manche.

2-2 – Activités agricoles

Recensement agricole 2000	
Nombre d'exploitations	5
dont nombre d'exploitations professionnelles	4
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	7
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	8
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA)	6
Surface agricole utilisée des exploitations (ha)	216
Terres labourables (ha)	144
Superficie toujours en herbe (ha)	72
Nombre total de vaches	185

Pour rappel, 14 exploitations étaient recensées sur le territoire communal lors du recensement agricole de 1988.

Lors du recensement agricole de 2000, 5 exploitations furent recensées sur le territoire communal. A l'heure actuelle, 4 exploitations sont en activité. Cette diminution du nombre d'exploitation a été partiellement compensée par une augmentation de leur taille moyenne, qui est passée de 20ha en 1988 à 43ha en 2000.

Superficies agricoles	Exploitations		Superficie (ha)	
	1988	2000	1988	2000
Superficie agricole utilisée	14	5	285	216
Terres labourables	8	4	73	144
dont céréales	6	4	14	46
Superficie fourragère principale	14	5	271	166
dont superficie toujours en herbe	14	5	212	72

Les superficies renseignées dans ce tableau sont celles des exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, quelle que soit la localisation des parcelles. Nous ne disposons pas du détail des superficies exploitées localisées sur la commune.

L'analyse de ces chiffres sur l'exploitation des terres agricoles communales, démontre d'abord que la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de ces exploitations a diminué de près de 70ha au cours des années 90. L'élevage reste pratiqué par la totalité des exploitations, le nombre de bovins et de volailles recensés étant toutefois en diminution. Le développement de la culture céréalière illustre surtout l'évolution du mode de faire-valoir des exploitants ces dix dernières années.

Cheptel	Exploitations		Effectif	
	1988	2000	1988	2000
Total bovins	11	5	508	425
Dont total vaches	9	5	215	185
Total volailles	7	3	110	67

2-3 – Activités artisanales - Tourisme

La commune ne compte aucune entreprise installée sur son territoire.

Concernant le tourisme, la commune compte sur son territoire plusieurs sentiers de randonnée et la Chapelle *Sainte Radegonde*, qui présente un intérêt patrimonial. En revanche, aucune infrastructure susceptible d'accueillir des touristes n'est recensée sur le territoire.

2-4 – Commerces

La commune ne compte aucun commerce de proximité installé sur son territoire. La commune de Clairefougère est ainsi incluse dans l'aire d'influence des pôles de services de proximité de Tinchebray.

Les commerces de proximité les plus proches se localisent sur les communes de Montsecret (2,5km) et Saint-Pierre-d'Entremont (3km). Tinchebray et Vassy concentrent également plusieurs commerces de taille plus importante.

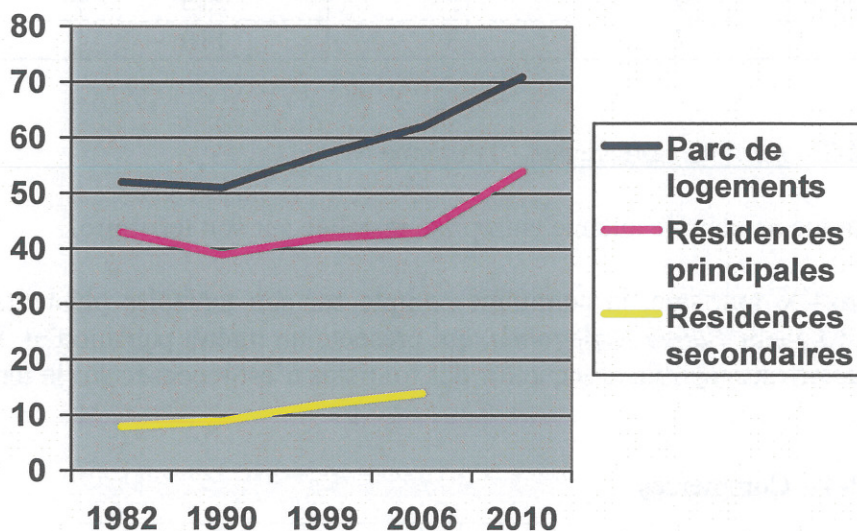
2-5 – Associations

L'association des « anciens combattants de Clairefougère » constitue l'unique association recensée sur le territoire communal.

3 – Logements

3-1 – Répartition des logements par type

	1982	1990	1999	Evolution 90-99 (%)	2006	Evolution 99-06 (%)	2010	Evolution 06-10 (%)
Parc de logements	52	51	57	11,8	62	8,8	71	14,5
Résidences principales	43	39	42	7,7	43	2,4	54	25,6
Résidences secondaires	8	9	12	33,3	14	16,7	16	/
Logements vacants	1	3	3	/	5	66,6		/
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,6	2,7	2	-25,9	2,4	20	2,5	



Resté stable au cours des années 80, le parc de logements de la commune a augmenté de plus de 39% depuis 1990 et de plus de 14% depuis 2006. Celui-ci a même augmenté de 7,7% entre les recensements de 1990 et 1999, alors que la commune perdait 20 habitants sur cette période. Ce chiffre confirme la tendance aperçue auparavant, marquée par l'arrivée sur

le territoire communal d'une population jeune. Entre 1990 et 2006, le nombre de résidences secondaires a augmenté régulièrement, de même que la vacance des logements, leur nombre étant toutefois en légère diminution depuis le recensement de 2006.

3-2 – Statut d'occupation des résidences principales

Résidences principales	1990	1999	%	2006	%
Total	39	42	100	43	100
Propriétaire	26	30	71,4	35	81
Locataire	10	10	23,8	8	19
Logés gratuitement	3	2	4,8	0	0

Depuis le recensement de 1990, le nombre de logements sur la commune est resté stable. En revanche, la part des propriétaires a fortement augmenté sur cette période, au détriment des locataires.

Résidence principale selon l'âge de la personne de référence en 1999			
	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de personnes par logement	
		1990	1999
Ensemble	42	2,7	2
moins de 30 ans	4	3	3
30 à 59 ans	21	3,2	2
60 ans ou plus	17	2,1	1,7

Ces données statistiques ne sont pas disponibles pour le recensement de 2006. En 1999, la majorité des résidences principales étaient composées par une personne de référence âgée entre 30 et 59 ans.

Résidence principale selon la taille des ménages en 1999			
	1999		Evolution 90-99 (%)
	Nombre	%	
Ensemble	42	100	7,7
1 personne	16	38,1	77,8
2 personnes	15	35,7	25
3 personnes	6	14,3	-25
4 personnes	5	11,9	-16,7
5 personnes	0	0	-100
6 personnes et +	0	0	-100

Ces données statistiques ne sont pas disponibles pour le recensement de 2006 mais, en 1999, la baisse de population enregistrée par la commune s'était traduite par une forte diminution des ménages de plus de trois personnes, alors que les ménages composés de une ou deux personnes avaient fortement augmenté. Nous avons vu précédemment que la part des

30-59 ans avait fortement augmenté entre 1999 et 2006, il est donc probable que la part des ménages de plus de 3 personnes ait augmenté ces dix dernières années.

3-3 – Taille des résidences principales

Nombre de pièces	1999	2006
1	0	0
2	4	1
3	10	8
4	13	18
5 et plus	15	17
Total	42	43

Alors que le nombre de résidences principales est resté stable entre les deux recensements de 1999 et 2006, leur taille, en revanche, a fortement évolué. En effet, la part des logements de plus de 4 pièces a fortement augmenté au détriment des logements de moins de 3 pièces.

3-4 – Evolution de la vacance des logements

	1990	1999	2006
Parc de logements	51	57	62
Logements vacants	3	3	5
Taux de vacance (%)	5,9	5,3	8,1

Entre 1990 et 2006, le parc de logement a crû de 21% mais la vacance des logements est restée relativement stable.

3-5 – Epoque de construction des logements

Date d'achèvement des résidences principales construites avant 2004		
	Nombre	%
avant 1949	33	78
de 1949 à 1974	2	4,9
de 1975 à 1989	2	4,9
de 1990 à 2003	5	12,2
Total	42	100

Basé sur des chiffres datant de 2004, ce tableau démontre que le bâti de la commune est constitué pour une grande majorité de constructions traditionnelles, même si cette proportion est désormais moindre. Celui-ci illustre également la nouvelle dynamique de construction d'habitations principales qu'a connue la commune depuis 1990, comparée à la période 1950-1989.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (%)	2006
depuis moins de 2 ans	5
de 2 à 4 ans	5
de 5 à 9 ans	7
10 ans ou plus	26
Total	43

Ces données illustrent également la reprise démographique que connaît la commune de Clairefougère depuis le début des années 2000, plus de 23% des habitants des résidences principales étant installés sur le territoire communal depuis moins de 4 ans en 2006.

3-6 – Demande de logements et évolution

Les chiffres publiés par l'INSEE datent de 2006. Aussi, les chiffres révélés par la commune précisent, qu'entre 2003 et 2010, 16 permis de construire pour tout type de travaux ont été accordés. Parmi ceux-ci, 9 permis ont été accordés pour des constructions à usage d'habitation :

- 2003 : deux permis accordés (changement de destination)
- 2004 : un permis accordé (changement de destination)
- 2006 : trois permis accordés (deux changements de destination et une construction neuve)
- 2007 : deux permis accordés (deux constructions neuves)
- 2009 : un permis accordé (une construction neuve)
- 2010 : aucun permis accordé

Au final, au cours des sept dernières années (2003-2010), 9 permis de construire pour des constructions à usage d'habitation ont été accordés, ce qui représente environ une moyenne supérieure à 1 permis par an. Signalons également que le nombre de bâtiments restaurables sur le territoire communal reste limité (6 bâtiments environ pourraient encore être restaurés).

4 – Equipements publics

4-1 – Bâtiments à usage public

La commune compte sur son territoire trois bâtiments à usage public :

- l'Eglise (Cf. photo ci-contre),
- la Mairie,
- la Chapelle *Sainte Radegonde*



La commune ne compte pas d'école sur son territoire. En revanche, elle est membre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal pour l'école primaire avec les communes voisines de Montsecret et Frênes. Pour le collège, les élèves peuvent être scolarisés à Vassy ou Tinchebray, tandis que les lycées les plus proches sont localisés à Flers, Vire et Condé-sur-Noireau (lycée professionnel).

Concernant le ramassage scolaire, deux arrêts de bus sont localisés sur le territoire, un dans le bourg de la commune et l'autre à l'entrée du hameau *Cambuzo* (Cf. carte page 40).

4-2 – Réseau eau potable et défense incendie

Pour son alimentation en eau potable, la commune de Clairefougère dépend du Syndicat d'Etudes et de Réalisation (SER) du Pays de Tinchebray, la société Véolia exploitant les réseaux (Cf. carte du réseau page suivante).

A l'heure actuelle, le réseau de défense incendie ne pose pas de problèmes spécifiques.

4-3 – Assainissement des eaux usées

La commune ne dispose pas sur son territoire de réseaux d'assainissement collectif. Toutes les habitations sont donc concernées par l'assainissement autonome.

La commune de Clairefougère a créé un Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), par délibération en date du 19 Octobre 2004, qui a pour mission d'assurer le contrôle de conception et d'implantation puis de réalisation des ouvrages. Le règlement du SPANC s'applique à tout immeuble communal, existant ou à construire, affecté à l'habitation ou à un autre usage.

Dans ce cadre, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée sur la commune en 2006 par le Bureau d'études Sesaer. Il ressort de cette étude que « l'assainissement non collectif est une technique très bien adaptée aux contraintes physiques, urbanistiques et environnementales de la commune de Clairefougère ».

4-4 – Assainissement des eaux pluviales

La commune de Clairefougère dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales dans le Bourg communal (quelques tronçons de collecte le long de la RD n°814). Le reste du territoire est dépourvu de réseau de collecte.

Dans le porter à connaissance, la DDASS rappelle que les dispositifs d'absorption (type puisard) des eaux pluviales et de ruissellement sont à proscrire car ils sont de nature à porter atteinte à la qualité des nappes. Il précise également que les zones d'urbanisation futures devront être étudiées de telle façon que des mesures soient prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Aussi, les futurs acquéreurs devront gérer de manière autonome la résorption de leurs eaux par infiltration superficielle sur leur propre terrain. De plus, la Municipalité pourra leur rappeler la nécessité de ne pas évacuer leurs eaux pluviales vers le domaine public et les bienfaits écologiques et économiques d'installer chez soi un système de collecte de ces eaux.

4-5 – Ordures ménagères

La commune de Clairefougère adhère, dans un cadre intercommunal, au SIRTOM de Flers-Condé, chargé d'assurer le ramassage et le traitement des déchets ménagers et du tri sélectif. La déchetterie la plus proche est localisée sur la commune de Tinchebray.

La carte page suivante présente le circuit du véhicule de ramassage, tandis que pour le tri sélectif, la commune dispose d'un point de collecte localisé dans le bourg communal.

4-6 – Réseaux numériques

Pour la téléphonie mobile, la commune ne compte pas de zones blanches sur son territoire.

Pour Internet, la commune bénéficie globalement d'une bonne couverture ADSL, avec des débits maximum supérieurs à 5Mb/s. Toutefois, les débits diminuent progressivement vers l'ouest pour atteindre des niveaux plus faibles au niveau du bourg communal. Par ailleurs, deux stations de base Wimax (technologie hertzienne de transmission de données à haut débit) sont localisées sur les communes de Flers et Yvandres. Cette technologie permet aux habitants de disposer d'une connexion internet haut-débit (1Mo de connexion).

5 – Infrastructures

5-1 – Voies principales

La commune de Clairefougère est traversée par deux routes départementales :

- la RD n° 54 traverse la commune du Nord au Sud à proximité du hameau *Cambuzo*
- la RD n° 814 traverse également la commune du Nord au Sud et traverse le bourg communal.

Le porter à connaissance signale qu'entre le 1^{er} Janvier 2004 et le 31 Décembre 2008, aucun accident corporel n'est à relever sur le territoire de Clairefougère.

5-2 – Réseaux secondaires

La commune de Clairefougère n'a pas été Rememberée.

Tous les hameaux, maisons d'habitation et fermes sont desservis par des voies communales ou des chemins ruraux goudronnés

5-3 – Réseaux pédestres

La commune de Clairefougère compte plusieurs sentiers de randonnées sur son territoire.



Cabinet Dominique BELLANGER

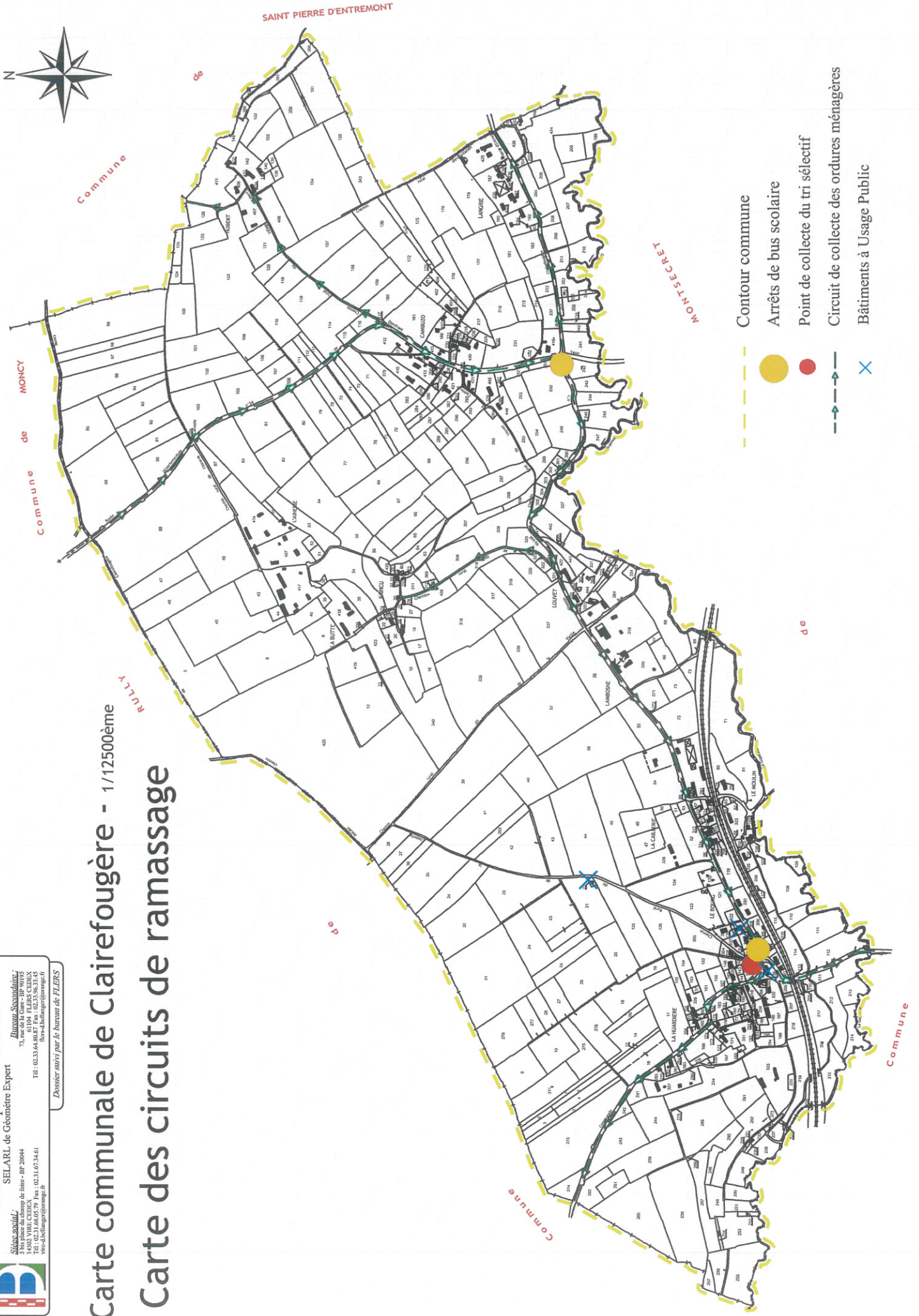
Séjour social :
14502 VIRE CHIEUX
02.33.67.34.66
www.dbellanger.com

Bureau Spécialisé :
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CHIEUX
02.33.67.34.66
www.dbellanger.com

Dossier suivi par le bureau de FLERS

Carte communale de Clairefougère - 1/12500ème

Carte des circuits de ramassage



Chapitre 3 : Perspectives de développement et objectifs d'aménagement

1 – Motivations de la carte communale

D'une part :

- Vu le patrimoine environnemental et paysager dont dispose la commune,
- Vu l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et le souci de la préserver,
- Vu la demande croissante de parcelles à bâtir d'une population jeune,
- Vu la règle de constructibilité limitée du sol en dehors des parties actuellement urbanisées définie par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme qui s'opposait à cette demande,

Et, d'autre part, la commune souhaitant :

- Préserver le cadre de vie et le patrimoine environnemental, qui constitue la principale caractéristique de la commune,
- La protection des zones agricoles, en évitant le mitage avec les nouvelles constructions qui s'implantent sur ces zones,
- Maîtriser l'implantation du bâti sur le territoire communal,

La commune a décidé de s'engager dans une réflexion globale sur son développement, marquée par le double souhait de protéger l'activité agricole et ses paysages et de densifier le bourg. Par rapport à la taille de la commune et à son potentiel de développement, il apparaît que la carte communale constitue l'outil réglementaire de planification le plus approprié.

2 – Objectifs de développement et d'aménagement

La commune souhaite développer son urbanisation de façon mesurée en protégeant l'environnement et en maintenant et en protégeant l'activité agricole existante.

Son objectif, pour les dix prochaines années, est d'attirer de nouveaux habitants afin de consolider et de poursuivre la reprise démographique enregistrée depuis le début des années 2000. Elle envisage ainsi l'arrivée d'une trentaine de nouveaux habitants sur le territoire communal, pour atteindre 160-170 habitants.

Pour cela, elle souhaite, tout en préservant ses paysages et son cadre de vie, densifier exclusivement le bourg communal, qui a reçu ces dix dernières années plusieurs constructions neuves.

2^{ème} Partie

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

Chapitre 1 : Document d'urbanisme antérieur

A l'heure actuelle, la commune de Clairefougère ne dispose pas de document d'urbanisme sur son territoire. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), définit aux articles R 111-1 et suivants.

Chapitre 2 : Définition de l'offre en logements

Comme cela a été évoqué précédemment, la population communale a enregistré ces dix dernières années une forte croissance, pour désormais atteindre 135 habitants (recensement 2010, source commune). Pour les dix prochaines années, la commune envisage ainsi l'arrivée d'une trentaine d'habitants supplémentaires sur son territoire. Le taux d'occupation par logement en résidence principale étant de 2,5 habitants par logement, cette croissance se traduirait, théoriquement, par l'arrivée de 12 à 15 ménages sur le territoire communal. Sans tenir compte des projets de rénovation ou de changement de destination de bâtiments existants et, en considérant des lots constructibles d'une superficie proche de 1000m² (la commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif), la surface théorique à ouvrir à l'urbanisation s'établirait donc entre 1,2 et 1,5 hectare.

La commune de Clairefougère souhaitant développer son urbanisation avec le double souci de préserver l'agriculture et le patrimoine environnemental dont elle dispose, ses objectifs d'aménagement se sont donc orientés exclusivement vers un renforcement de l'urbanisation du bourg. Aussi, cette surface à ouvrir à l'urbanisation peut s'avérer être légèrement plus importante car la définition des secteurs constructibles est tributaire du parcellaire existant (« dents creuses » à combler) et de la configuration géographique des lieux (proximité de bâtis existants, présence de haies utilisées comme limites naturelles...). Compte tenu des accès et des constructions déjà existantes, la superficie des terrains nus ouverts à l'urbanisation s'élève ainsi à 1,5 hectare.

Chapitre 3 : Définition des secteurs constructibles et évaluation de leurs incidences

En décidant de se doter d'une carte communale, la Municipalité de Clairefougère s'est fixée comme principal objectif d'aménagement de densifier l'urbanisation du bourg.

Cette orientation d'aménagement implique qu'aucune zone constructible ne sera définie sur les quelques hameaux qui maillent le territoire communal. En effet, plusieurs hameaux sont occupés par une exploitation agricole : afin de ne pas compromettre tout éventuel projet de développement, il a été décidé de ne pas définir de secteurs constructibles

sur ces hameaux. De plus, le bâti local étant relativement ancien et traditionnel (près de 78% des constructions de la commune dataient, en 2004, d'avant 1948), la Municipalité a souhaité préserver de toute nouvelle construction ces hameaux. Enfin, le hameau de « Cambuzo », qui constitue le hameau le plus important de la commune, est traversé du Nord au Sud par la RD54, qui présente des conditions de sécurité routière très difficiles. La Municipalité a souhaité ne pas intégrer ce hameau en zone constructible, afin de ne pas densifier la circulation routière sur les sorties existantes le long de cet axe.

Présentation des terrains nus classés constructibles du bourg

Localisé à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal, en limite de commune avec Montsecret, le bourg de Clairefougère est traversé par la voie communale n°1 d'Est en Ouest, tandis que la RD n°814 le traverse du Nord au Sud.

Dans ses objectifs d'aménagement, la Municipalité a, tout d'abord, pour projet de créer un lotissement communal sur un terrain de 8000m², cadastré Section A n° 121, 122 et 123p, localisé entre la Mairie et le cimetière communal, à l'entrée Est du bourg (Cf. image aérienne et photo ci-dessous du terrain au premier plan et de la Mairie au second plan). Ce projet de lotissement est destiné à recevoir au moins six constructions neuves qui pourront être desservies par l'aménagement d'une voie de liaison entre la voie communale n°1 et le chemin rural de *la Chapelle*.



Le parti d'aménagement de la commune s'est également orienté vers le comblement d'une dent creuse située en face du projet de lotissement évoqué ci-dessus. En effet, la parcelle cadastrée A n°119 se situe entre les dernières constructions du bourg et les premières du hameau de la *Caillerie*, localisé immédiatement à la sortie Est du bourg (Cf. image aérienne page précédente et photo ci-dessous du terrain et des premières constructions du bourg au second plan). En prévoyant la construction de quatre habitations neuves, le comblement de cette dent creuse va permettre de densifier cette zone d'entrée de bourg. Précisons également que ces futures constructions s'implanteront à plus de 100 mètres (distance d'éloignement réglementaire) du siège d'exploitation de M. Fourny, localisée à l'Est du hameau *la Caillerie*.



Enfin, le parti d'aménagement de la commune prévoit le comblement de deux dents creuses situées de part et d'autre de la RD n° 814, à l'entrée Nord-Ouest du bourg (Cf. image aérienne ci-dessous). Les parcelles cadastrées Section A n° 150 et 151 sont destinées à recevoir deux ou trois constructions neuves, tandis que la parcelle Section A n° 183, située de l'autre côté de la RD, ne pourra recevoir plus de deux constructions (vue, page suivante, de la parcelle n° 183 située sur la droite de la photo et, au second plan, sur la gauche, des parcelles n°150 et 151).





Toutefois, ce secteur, situé à l'intérieur de l'agglomération, est marqué par la présence d'une pente relativement importante et propice à la vitesse. Aussi, l'Agence routière du Bocage a été consultée et ses recommandations précisent que, sur les parcelles n° 150 et 151, les sorties ne pourront se faire qu'aux extrémités Nord et Sud de ces terrains.

Pour la parcelle n° 183, l'Agence routière préconise la création d'une sortie unique située à l'angle Nord-Ouest de cette parcelle, avec l'obligation pour le propriétaire de taluter toute la partie Nord-Est de la parcelle pour dégager la visibilité. L'entretien de cette partie Nord-Est de cette parcelle sera également à la charge du propriétaire, qui devra veiller à ce qu'aucune herbe haute ne masque sa sortie et celle de la parcelle n° 151 évoquée ci-dessus. Il convient donc de préciser que cette parcelle ne pourra être urbanisée que lorsque ces aménagements préconisés par le Conseil général seront réalisés. Enfin, si le talutage évoqué précédemment s'avère encore plus important, il pourra alors être envisagé de créer une troisième sortie pour les parcelles n° 150 et 151 évoquées ci-dessus, au niveau de la limite cadastrale.

1 – Risques naturels

Par rapport aux risques naturels, il apparaît que les secteurs constructibles définis sont localisés à l'extérieur des périmètres :

- des zones inondables recensées sur le territoire communal,
- des zones de remontée de nappes recensées sur le territoire communal.

2– Intérêt agricole

Comme la première partie de ce rapport l'a souligné, la protection du monde agricole constitue une motivation essentielle dans la volonté de la Municipalité de se doter d'une carte communale.

Aussi, la définition des secteurs constructibles a été élaborée afin de ne pas compromettre l'activité agricole : aucune zone constructible n'est localisée à proximité d'un siège d'exploitation agricole.

3 – Contexte environnemental

La définition des secteurs constructibles s'est effectuée avec le souci de préserver de toute urbanisation les différentes zones classées pour la protection de l'environnement.

Ainsi, il apparaît que les terrains nus classés constructibles sont localisés à l'extérieur des périmètres :

- des ZNIEFF recensées sur le territoire communal,
- des zones humides,
- des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement.

4 – Accessibilité

La définition des terrains nus classés constructibles a été réalisée avec le souci de garantir des accès sécurisés pour les futurs acquéreurs :

- le projet de lotissement communal, situé à la sortie Est du bourg, prévoit la création d'une voie de liaison interne au projet, qui permettra de desservir plusieurs lots,
- les terrains classés constructibles le long de la voie communale à la sortie Est du bourg sont localisés sur une voie secondaire de la commune,
- les terrains classés constructibles le long de la RD n° 814 font l'objet de recommandations émises par l'Agence routière du Bocage.

Pour le ramassage des déchets et le transport scolaire, il apparaît que les zones constructibles sont localisées sur ou à proximité de ces circuits de ramassage (présence d'un arrêt de bus scolaire dans le bourg de la commune).

5 – Insertion dans le paysage

La zone constructible étant limitée au bourg de la commune, la présence de bâtiments et d'habitations autour des terrains nus classés constructibles permettra d'assurer une insertion favorable des futures constructions dans le paysage local. Les futures constructions qui s'implanteront sur les parcelles n° 121, 122 et 123p seront, en revanche, plus visibles dans le paysage car la pente de ces terrains est relativement marquée et orientée Nord/Sud. Dans le cadre de la réalisation d'un lotissement communal, la procédure de permis d'aménager permettra toutefois de limiter l'impact visuel de ces futures constructions en réglementant les clôtures et leur aspect extérieur.

6 – La desserte des réseaux

Concernant l'eau potable, des canalisations sont localisées le long de la voie communale qui traverse le bourg et de la RD n°814 et elles vont permettre d'assurer la desserte des nouvelles zones constructibles.

Pour la desserte en électricité, il apparaît que les zones constructibles sont localisées à proximité de lignes basse-tension qui pourront permettre d'assurer l'alimentation des futures constructions. En fonction des projets qui seront réalisés, il est possible que des renforcements de réseau soient à effectuer.



SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER (T1)

I. - GENERALITES

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie :

- alignement,
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation,
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés,
- mode d'exploitation des mines, carrières, et sablières.

Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage.

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.

Code minier : articles 84 modifié et 107.

Code forestier : articles L 322-3 et L 322-4.

Loi du 29 décembre 1892 (occupation temporaire).

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.

Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.

Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.

Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.

Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.

Fiche note 11.18 BIG n° 78-04 du 30 mars 1978.

II. - PROCEDURE D'INSTITUTION

A. - PROCEDURE

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

Alignement

L'obligation d'alignement s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que les gares, les cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;

L'obligation d'alignement ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe une obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement, accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites des chemins de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements, ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyron du 3 juin 1910).

Mines et carrières

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet du département.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communication. La distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

B. - INDEMNISATION

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L322.3 et L 322.4 du Code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

C. - PUBLICITE

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le préfet du département.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE.

A. - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1 Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la SNCF, quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie, et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage des morts-bois (articles L 322-3 et L 322-4 du Code forestier).

2 Obligations de faire imposées au propriétaire

Obligation pour le riverain, avant tous travaux, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (loi des 16 et 24 août 1970). Sinon, intervention d'office de l'administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées

et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau non munis de barrières d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non, existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infraction aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11, alinéas 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845).

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1 Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un passage à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de chemin de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies : elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc. (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse, An VIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale

à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (article 6 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3 de la loi du 15 juillet 1845).

2 Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (article 9 de la loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existantes lors de la construction d'un nouveau chemin de fer de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant, dans chaque cas, la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la SNCF.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent et à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

