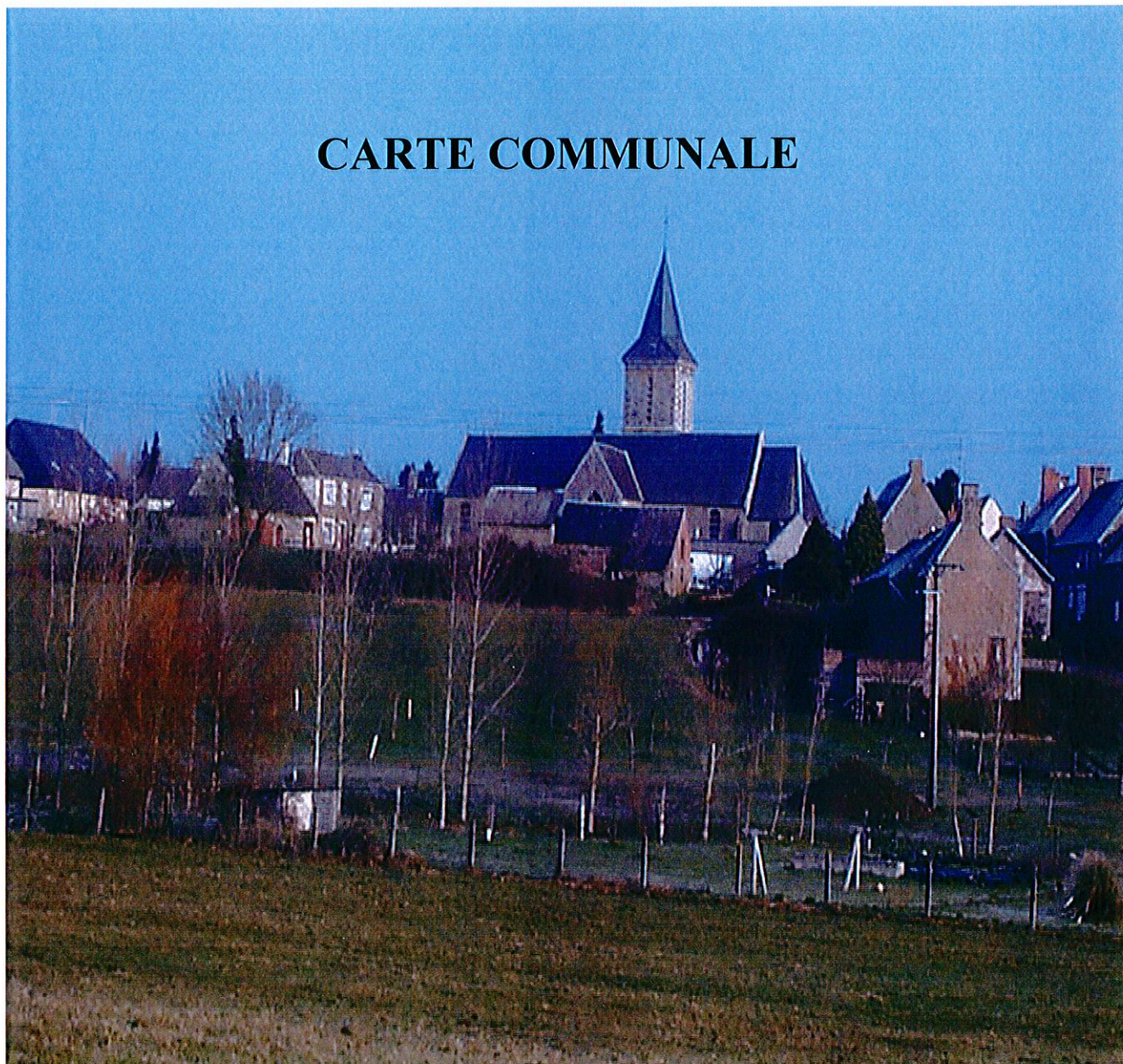


COMMUNE DE MESNIL CLINCHAMPS

CARTE COMMUNALE



I) RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION

Prescrite le 05 mars 2003

Enquête Publique : du 17 mars 2005 au 16 avril 2005

Approuvée par le conseil municipal le 12 juillet 2005

Approuvée par le préfet le 01 Septembre 2005

AménaGéo

9 rue de l'hippodrome
14130 PONT L'EVEQUE

102 ter avenue Henry Chéron
14000 CAEN

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 :

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. Généralités
2. Démographie
3. Habitat
4. Emploi et activités économiques
5. Equipements publics
6. Infrastructures et moyens de transports

CHAPITRE 2 :

ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Données naturelles
2. Protection de l'environnement
3. Risques naturels
4. Analyse des paysages et du patrimoine

CHAPITRE 3 :

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1. Perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement
2. Justification des choix d'aménagement retenus

CHAPITRE 4 :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. La prise en compte de l'environnement et sa préservation
2. Evaluation des incidences sur l'environnement
3. Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (recommandations architecturales)
4. Les servitudes d'utilité publique

PREAMBULE

Le régime juridique des cartes communales :

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre relatif aux cartes communales consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales sont devenues de véritables documents d'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.
- Enfin les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositifs sont complétés par la loi « Urbanisme et Habitat » dite De Robien n° 2002-590 du 2 juillet 2003.

Modalités d'élaboration :

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de Mesnil-Clinchamps par délibération en date du 16 septembre 2003.

Le contenu du document

En application des articles L124-1 et L124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- Préciser les prescriptions des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, communément appelées règles nationales d'urbanisme.
- Délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le dossier de carte communale :

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques ; ces derniers sont opposables aux tiers.

Le rapport de présentation :

A partir des caractéristiques géographiques, économiques, sociales, culturelles, patrimoniales et de son projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont ont été pris en compte l'ensemble des contraintes juridiques notamment celles qui s'imposent à la commune.

Ce rapport expose les motifs des modalités d'application des règles nationales d'urbanisme qui ont été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

Les documents graphiques

Ces documents ont pour but de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune à l'exception de l'adaptation, l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le document graphique peut préciser les secteurs réservés à l'implantation d'activités ainsi que ceux où le changement de destination des bâtiments existants est autorisé.

Le cas échéant et sans que cela nuise la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'informations utilisées à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol.

CHAPITRE 1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. GENERALITES

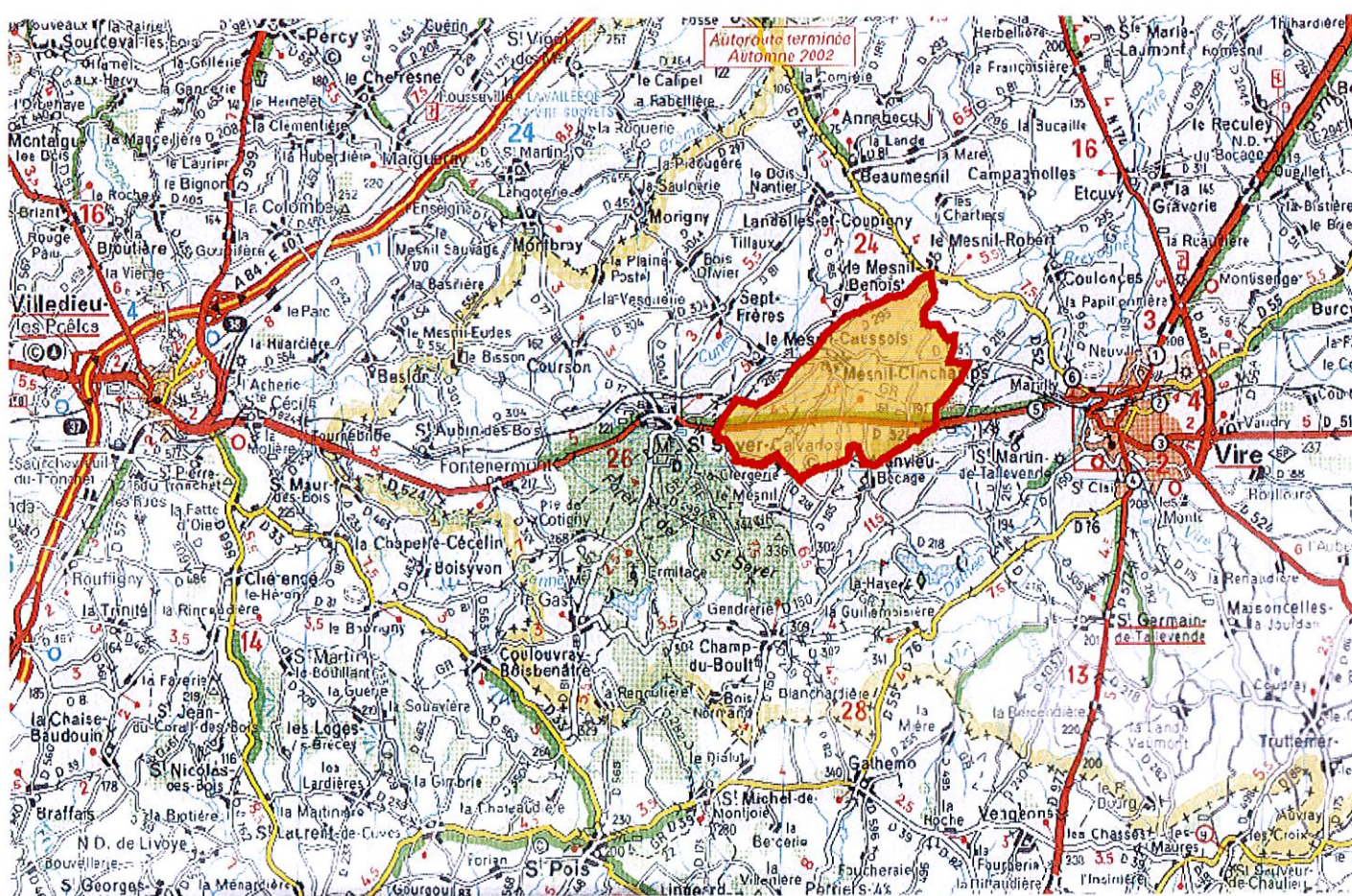
1. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Mesnil-Clinchamps fait partie du canton de Saint-Sever-Calvados.

Les communes limitrophes sont :

- Saint Sever-Calvados
- Le Mesnil-Caussois
- Le Mesnil-Benoist
- Le Mesnil Robert
- Coulonces
- Saint Manvieu Bocage

Mesnil-Clinchamps fait partie de la communauté de communes de « Intercom Séverine »



2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Mesnil-Clinchamps s'étend d'Ouest en Est sur une longueur de 6.5 Km pour une largeur du Sud au Nord inférieure à 3.5 Km. Elle présente une superficie d'environ 1530 hectares, est son centre administratif se situe à environ 4 Km au Nord-Est du centre ville de Saint-Sever-Calvados et à 8 Km de Vire

Elle est traversée d'Ouest en Est par 2 infrastructures quasi parallèles qui ont une incidence forte sur son territoire :

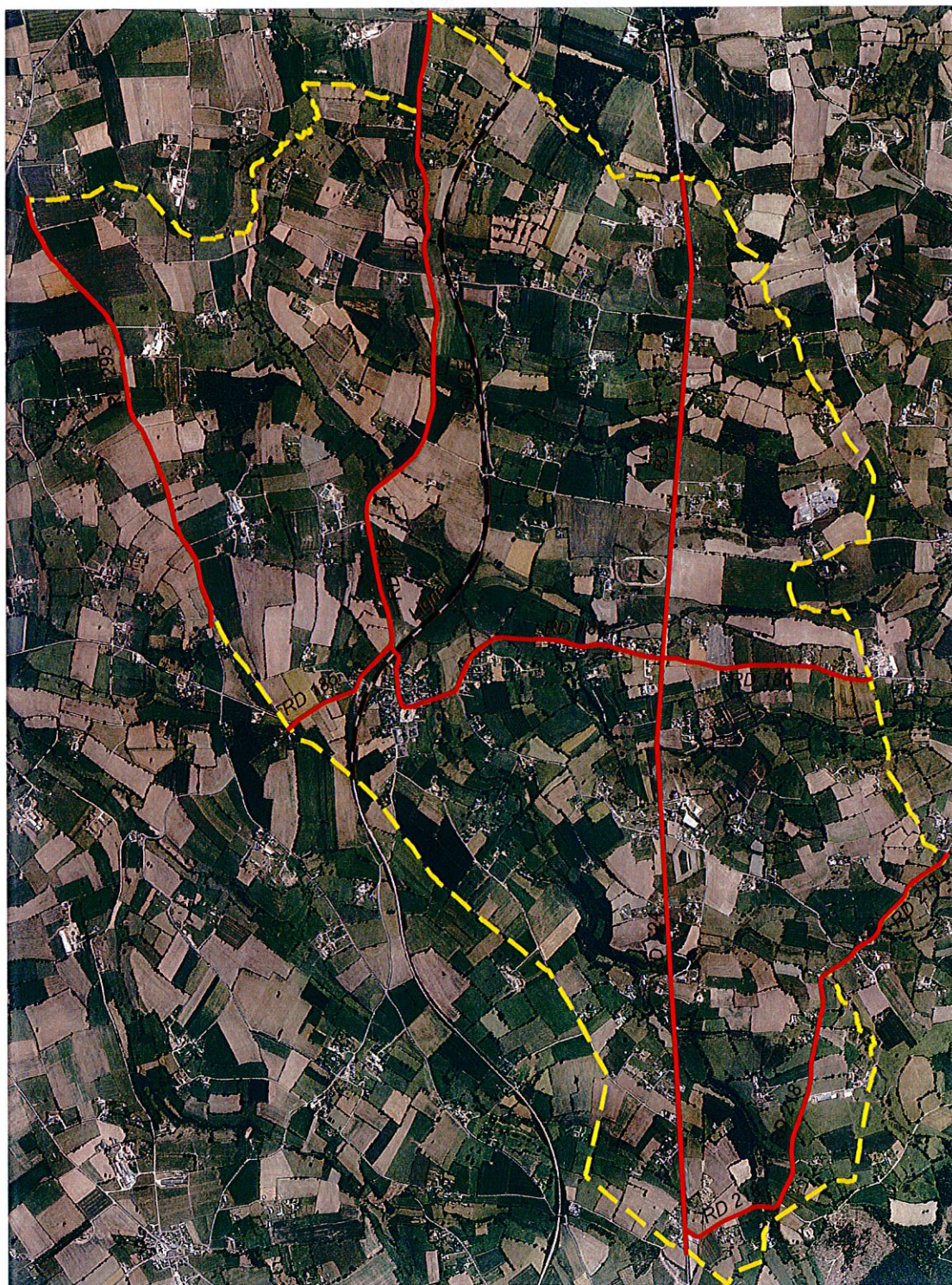
- La RD 524 de Truttemer le Petit à Saint Aubin des Bois, qui assure la liaison entre Vire et Villedieu les Poêles, ainsi que vers l'Autoroute A84.
- La voie ferrée Paris-Granville.



3. CONFIGURATION ET REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal a la particularité de présenter un bourg structuré et aggloméré, situé à l'écart de l'axe de circulation majeur (RD 524).

Il présente, autour de ce bourg, les caractéristiques d'un bocage relativement aéré constitué de labours et d'herbages. Ce bocage est ponctué de hameaux de taille variable comprenant des corps de ferme mais également, dans de nombreux cas, des développements pavillonnaires récents.



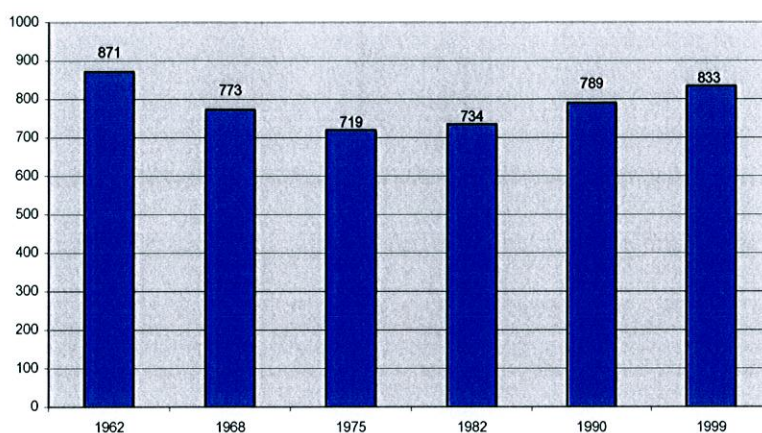
2. DEMOGRAPHIE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Entre 1962 et 1999, la population a évolué de la manière suivante :

(Source INSEE)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population de Mesnil-Clinchamps	871	773	719	734	789	833

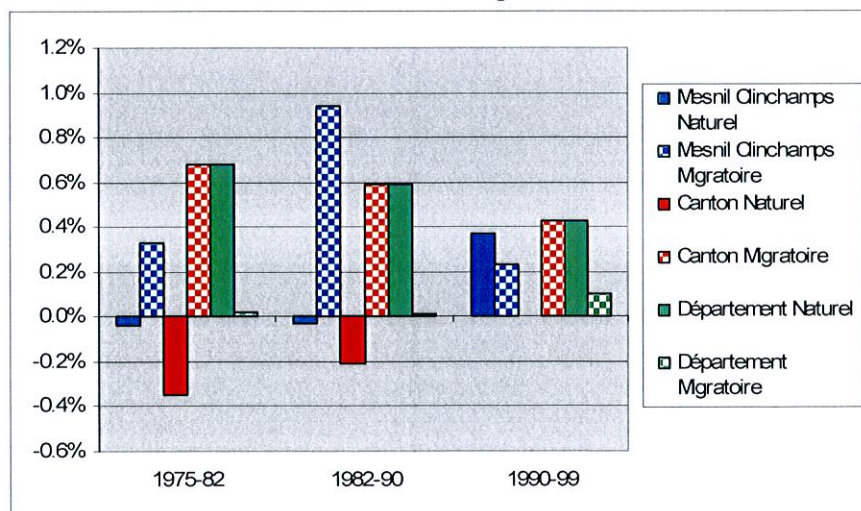


Après avoir baissé fortement jusqu'en 1975, la population de la commune de Mesnil Clinchamps n'a pas cessé d'augmenter depuis cette date jusqu'au dernier recensement, sur un rythme moyen de 4.6 personnes supplémentaires par an. La Commune retrouve aujourd'hui pratiquement son niveau de 1962.

2. EXCEDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE

Valeurs absolues (Source INSEE)	1975-82	1982-90	1990-99
Variation Annuel	15	55	44
Mouvement Naturel (naissance décès)	-2	-2	27
Solde Migratoire	17	57	17

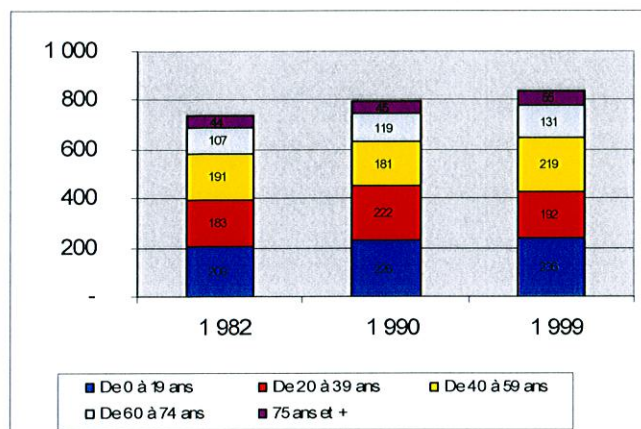
Le graphique ci après compare, en pourcentage, les taux de mouvement naturel et de solde migratoire sur la période 75-99 entre la commune, le canton et le département :



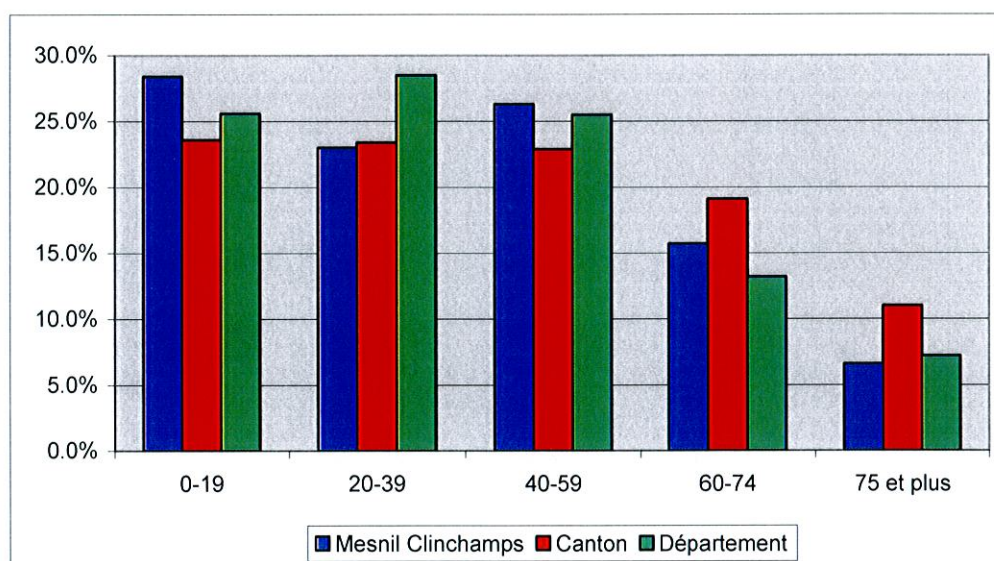
L'évolution démographique de Mesnil Clinchamps est essentiellement due aux variations du solde migratoire, largement positives depuis 1975, (notamment entre 1982 et 1990) accompagnées depuis 1990 d'une variation positive du solde naturel.

3. REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR AGE

(Source INSEE)	1982	1990	1999
De 0 à 19 ans	209	226	236
De 20 à 39 ans	183	222	192
De 40 à 59 ans	191	181	219
De 60 à 74 ans	107	119	131
75 ans et +	44	45	55



Le tableau suivant compare la répartition en pourcentage par âge de la population en 1999 entre la Commune, le Canton et le Département



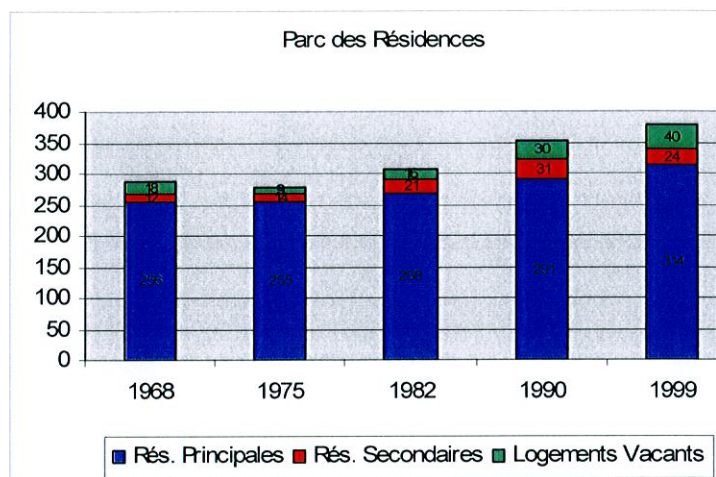
L'âge de la population de Mesnil Clinchamps est sensiblement plus jeune que celle du canton.

3. HABITAT

1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

1.1 Nombre de logements

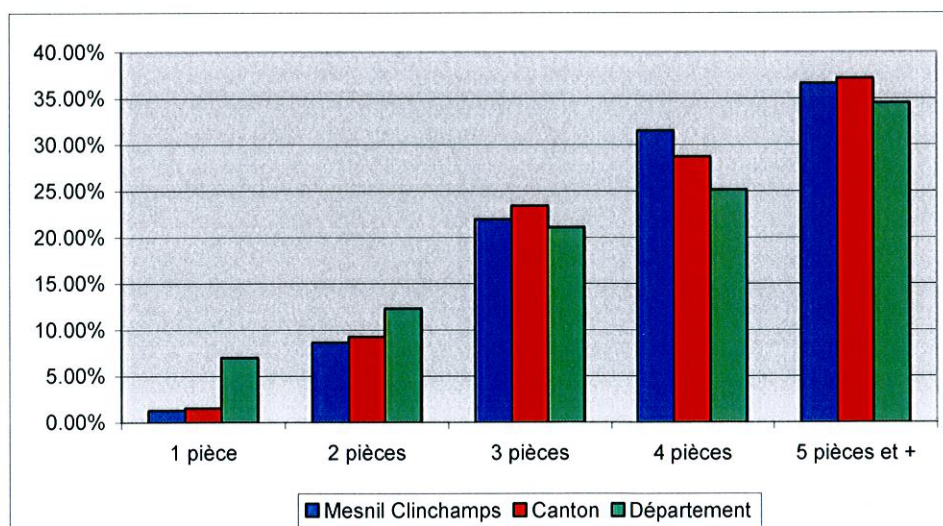
(Source INSEE)	1968	1975	1982	1990	1999
Rés. principales	256	255	268	291	314
Rés. secondaires	12	14	21	31	24
Logts vacants	18	9	16	30	40
Total	286	278	305	352	378



L'évolution du parc des résidences principales a suivi une progression constante depuis 1975, alors que le nombre des résidences secondaires varie relativement peu.

1.2 Taille des logements

Les logements des résidences principales sont sensiblement de taille identique à ceux du canton ainsi que le montre la comparaison en 1999 avec le Canton et le Département. Les logements de petite taille (1 pièce notamment) y sont faiblement représentés.

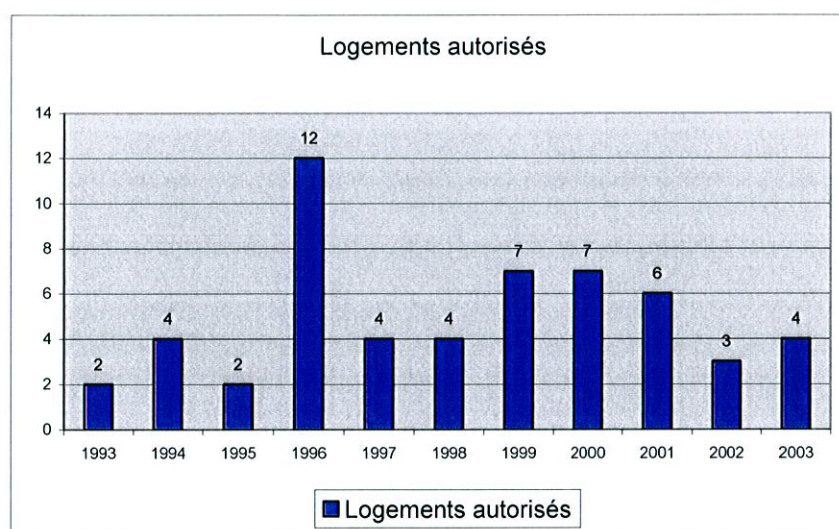


2. ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Sur la dernière décennie, l'analyse du nombre des permis de construire conduit au résultat suivant :
(Donnée communale)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements autorisés	2	4	2	12*	4	4	7	7	6	3	4

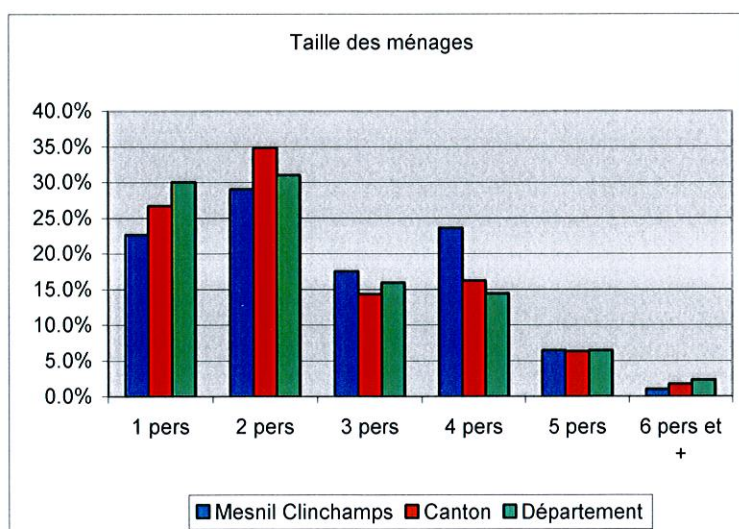
* dont programme de 10 logements locatifs



Le rythme de construction durant la période 1993 à 2003 est de l'ordre de 5 habitations par an, incluant un programme de 10 logements et de 4.1 en excluant ce programme.

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 1999, les logements en résidence principale sont occupés à 72.9 % (soit 229 logts) par leur propriétaire et à 23.2 % (soit 73) par des locataires. 10 des logements loués ont un statut HLM (3.2%). La taille des ménages qui occupent les logements peut être comparée au Canton et au Département ; seule la part des ménages à 4 personnes est sensiblement supérieure sur la Commune.

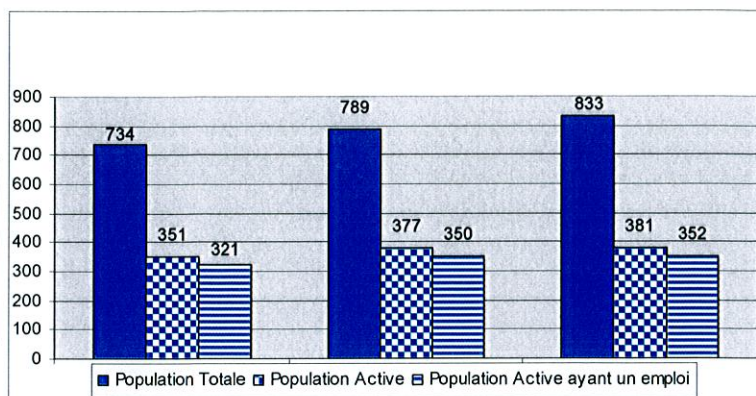


4. EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

a) Population active

L'évolution est la suivante :

	1982	1990	1999
Pop. Totale	734	789	833
Pop. Active	351	377	381
Pop. Active ayant un emploi	321	350	352

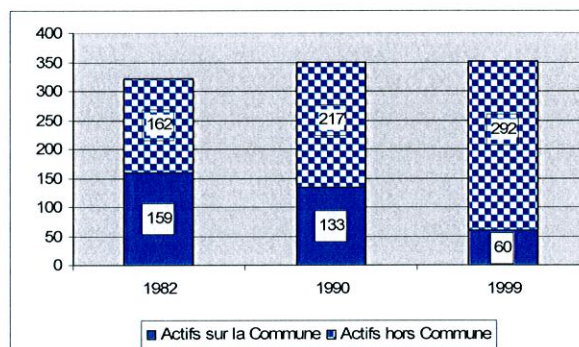


En 1999, la population active (personnes) représente 45.7% de la population totale, dont 7.6% d'actifs sans emploi, 79.5% d'actifs salariés et 12.9% d'actifs non salariés

b) Mobilité domicile – travail :

En 1999, sur les 352 actifs ayant un emploi, seuls 60 d'entre eux, travaillent sur la Commune, (ce chiffre était de 159 sur 321 en 1982). Les 292 actifs qui travaillent à l'extérieur se répartissent comme suit :

- 203 à Vire-Vaudry
- 25 à St Sever-Calvados
- 34 sur le reste du département du Calvados
- 26 sur le département de la Manche
- 4 à l'extérieur de ces départements



Par ailleurs, 106 personnes viennent travailler à Mesnil Clinchamps dont 50 habitent sur Vire / Vaudry / St Martin de Tallevende et 7 à St Sever Calvados.

c) Activités agricoles

L'activité agricole est fortement présente sur la commune puisque le recensement agricole de 2000 relevait la présence de 20 exploitations professionnelles (UTA > à 0.75 et marge brut > à 12 hectares équivalents blé) et 26 autres exploitations (le nombre d'exploitations professionnelles était de 41 en 1988 et 39 en 1979). La surface agricole utilisée de 1045 ha se répartit pour moitié entre terre labourable et surface toujours en herbe.

Plusieurs exploitations constituent des installations classées :

- EARL Brison « La Moignerie »
- EARL de la Laizerie « La Laizerie »
- M. Enguehard « La Rocque »
- GAEC de la Servinière « La Servinière »
- M. Poret « La Prairie »

Et nombre d'entre elles disposent d'un plan d'épandage reporté ci-après (selon les informations fournies par la commune).

En 2000, la population agricole active totale représentait 42 UTA (Unité de Travail Annuel). Ce chiffre était de 110 en 1988 et 151 en 1979.

d) Activités artisanales et commerciales :

Les activités à caractère artisanal ou commercial relevées sont les suivantes :

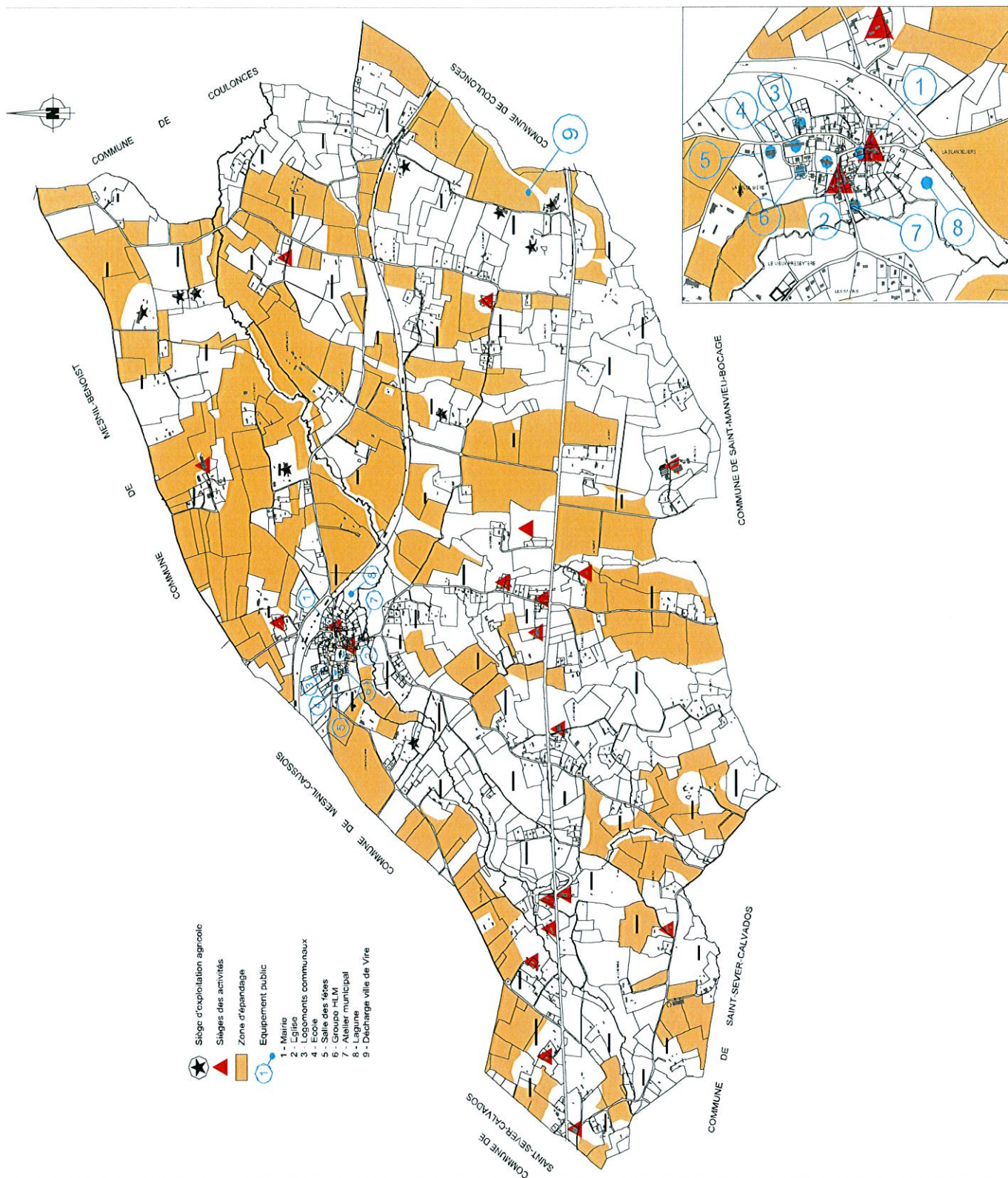
- 2 boulangeries-pâtisseries
- 1 bar-tabac-épicerie-restaurant
- 1 caviste
- 1 antiquité-brocante
- 1 cabinet d'architecture
- 1 commerce de palettes
- 2 menuisiers
- 1 plombier
- 1 maçon
- 1 entretien espaces verts
- 1 terrassement
- 1 transporteur de courrier
- 1 exploitation de stockage de voiture
- 2 exploitants forestiers.

La Commune est également le siège d'un CAT (Centre d'Aide par le Travail) au lieudit « La Bellaie » qui occupe environ 100 personnes.

Au titre de l'activité touristique, on note la présence d'un gîte rural de 3 chambres au lieudit « La Lande ».

Il existe enfin 2 centres présentant des activités équestres à la Renarderie et à la Bajonière.

La localisation des sièges des activités notamment agricoles ainsi que des périmètres d'épandage constituent un élément important à prendre en compte dans les choix de développement urbain.



4. EQUIPEMENTS PUBLICS

1. LES RESEAUX

Eau potable

La commune de Mesnil Clinchamps est desservie par le réseau d'alimentation en eau potable du syndicat des eaux de St Sever Calvados. La totalité des habitations est raccordée au réseau de distribution. L'eau provient d'achats au Syndicat de production d'eau de la Sienne et de la gestion de 2 sources (Source du Mesnil en forêt de St Sever et Source du Tillaux à Landelles).

Assainissement

En matière d'eaux pluviales, seul le bourg dispose de tronçons canalisés qui se rejettent aux ruisseaux existants. Le reste du territoire communal est géré par le réseau hydrographique de surface sans difficultés particulières.

En matière d'eaux usées la commune de Mesnil Clinchamps est en cours d'établissement de son schéma d'assainissement sous maîtrise d'ouvrage du SIVOM de St Sever. La filière d'assainissement adoptée sera l'assainissement autonome pour l'ensemble de la commune sauf pour le bourg et les hameaux environnants où un projet collectif est envisagé.

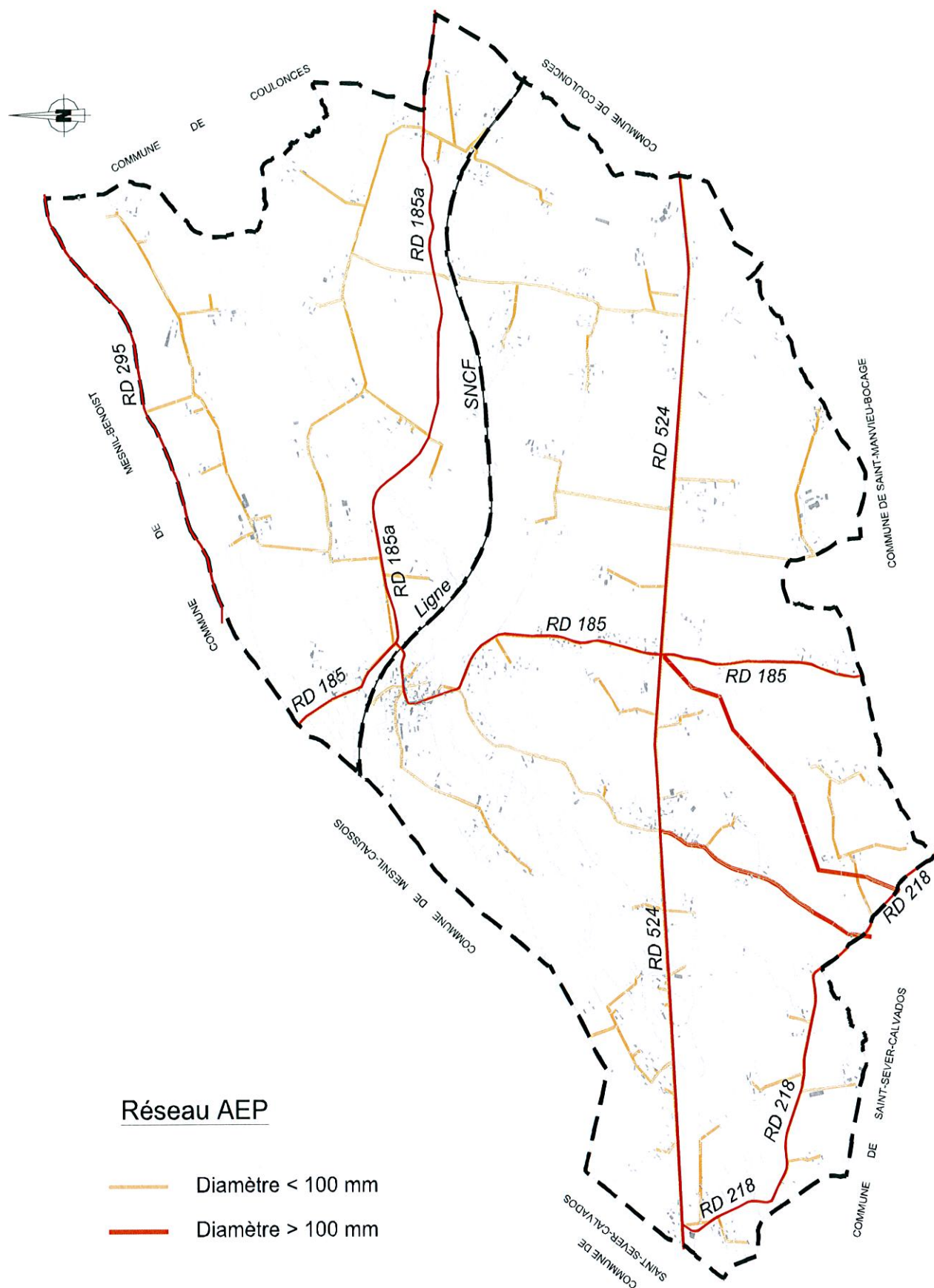
Le projet de réseau collectif projeté est reporté sur une carte suivante : il concerne le bourg ainsi que le secteur des Sapins et de la Pichotière.

Le projet de zonage mis en enquête publique en même temps que ce dossier prévoit, pour le secteur collectif, un traitement par décanteur – digesteur et biodisques avec rejet dans la Brévogne.

Ordures ménagères.

La gestion des ordures ménagères est assurée par « Intecom Severine » qui assure un ramassage hebdomadaire en porte à porte. Un tri-sélectif est assuré sur la commune par conteneurs en 4 endroits (papier, verre, plastique).

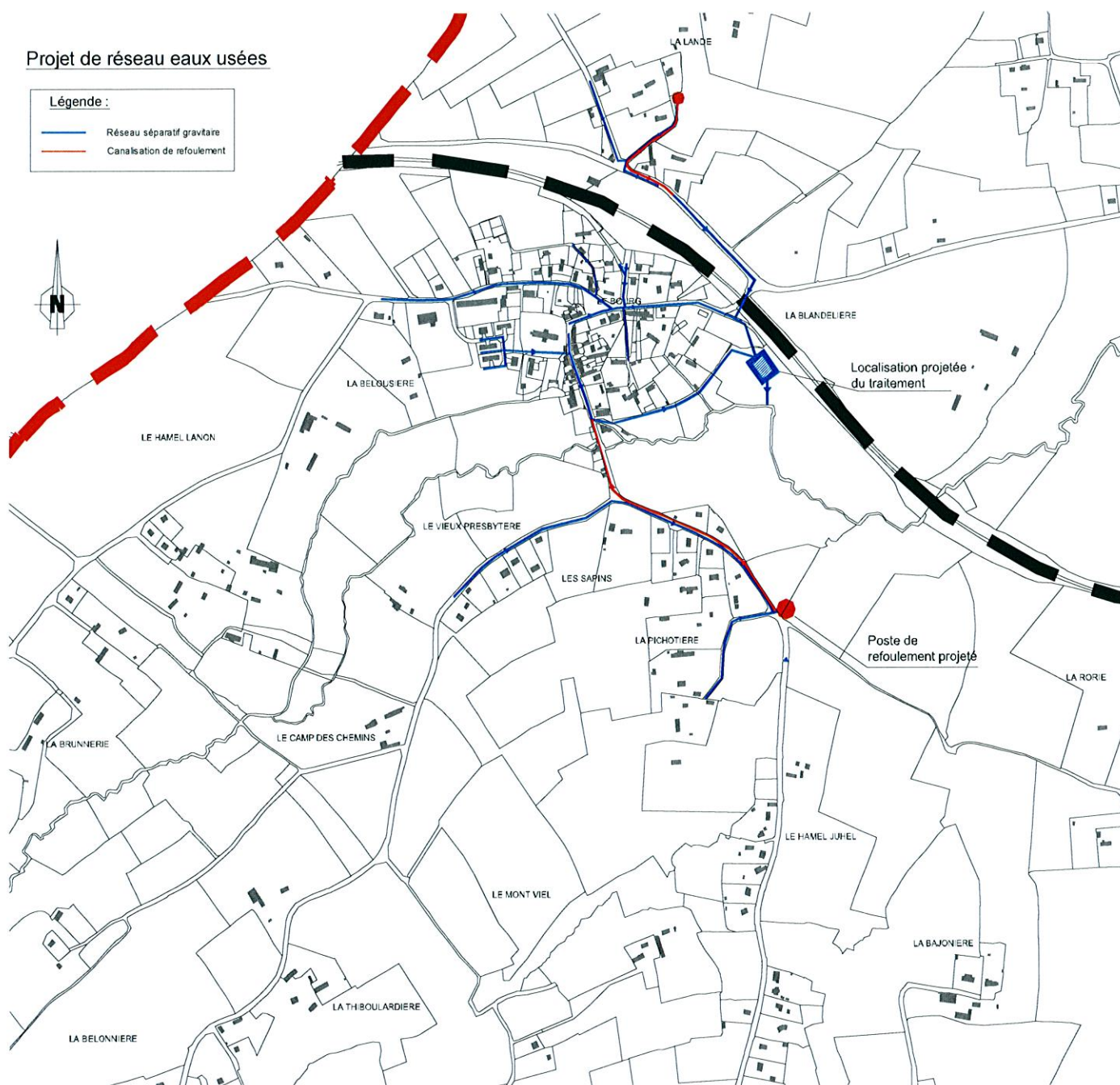
Les encombrants font l'objet d'un ramassage 2 fois par an et l'ouverture d'une déchetterie destinée à l'intercommunalité est prévue en 2005.



Projet de réseau eaux usées

Légende :

- Réseau séparatif gravitaire
- Canalisations de refoulement



2. AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

Ils correspondent à ceux d'une commune rurale particulièrement bien équipée située à proximité du chef lieu de canton et non loin de la ville de Vire.

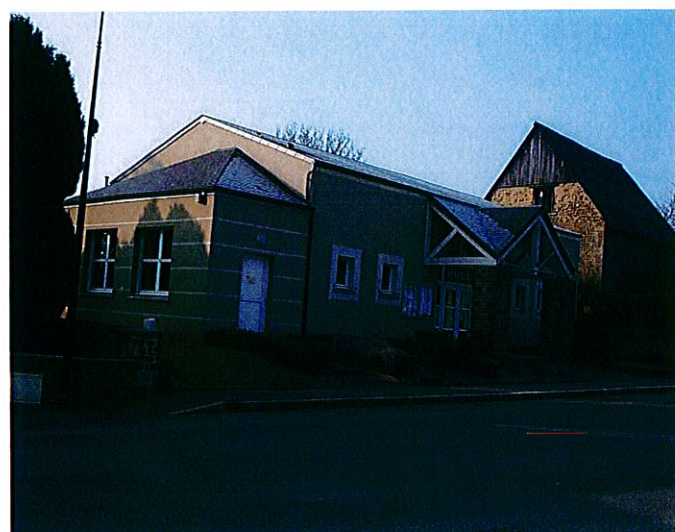
Sur le plan religieux

La commune possède une église.

Sur le plan des services publics

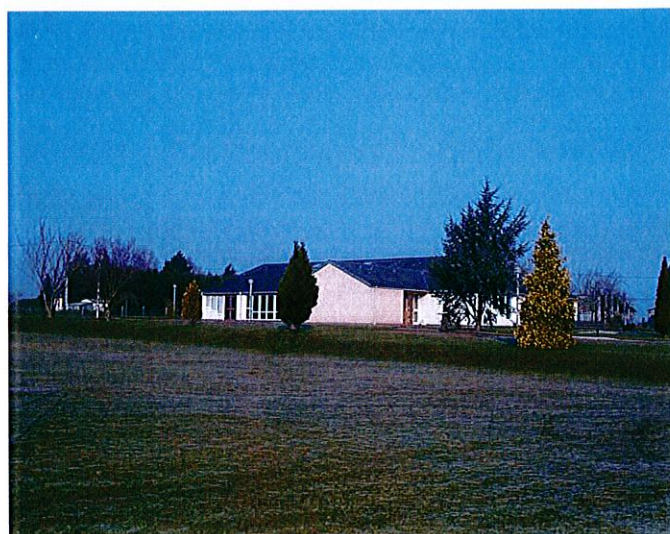
Administrativement, la commune dispose d'une mairie et d'un atelier municipal :

Dans le domaine scolaire, elle dispose d'un groupe scolaire dans le cadre d'un regroupement avec St Manvieu-Bocage et Champ du Boulton.



L'Intercom Séverine a pris la seule compétence maternelle.

Dans le domaine socio-culturel, la commune est le siège d'une salle des fêtes réalisée en commun avec les communes de la Mesnil Benoist et le Mesnil Caussoix.



La vie associative est assurée en commun avec les communes de le Mesnil Benoist et le Mesnil Caussoix :

- Comité des fêtes,
- Anciens combattants,
- Club des anciens,
- Café – rencontre,
- Parents d'élèves.

5. INFRASTRUCTURES ET MOYENS DE TRANSPORTS

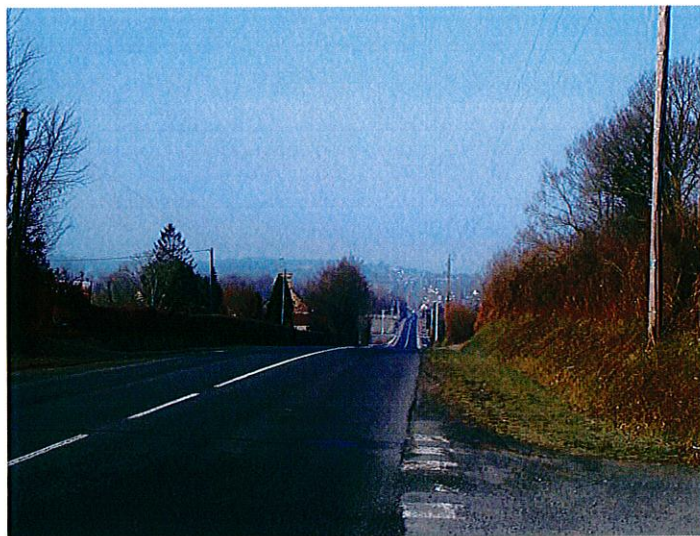
A) LES INFRASTRUCTURES ET MOYENS DE TRANSPORTS

Voiries

La commune est traversée par la RD 524 qui relie notamment Vire à Villedieu les Poêles et à l'autoroute A84.

Cet axe, classé route à grande circulation, voit son trafic évoluer de façon significative puisqu'il était de 5550 véhicules / jours en 1997 ; il est de 6330 (dont 6.7% de poids lourds) en 2002.

Il a fait l'objet d'aménagements récents dans son tronçon Ouest.



Quatre autres routes départementales desservent la commune :

- La RD 185A de Vire à Mesnil-Clinchamps,
- La RD 185 de Champ du Boulton à Landelles et Coupigny,
- La RD 218 de Mesnil-Clinchamps à Maisoncelles-Jourdan,
- La RD 295 de Saint Sever-Calvados à Etouvy.

Ce réseau est complété par un ensemble de voies communales et chemins ruraux globalement en bon état.

Liaisons douces

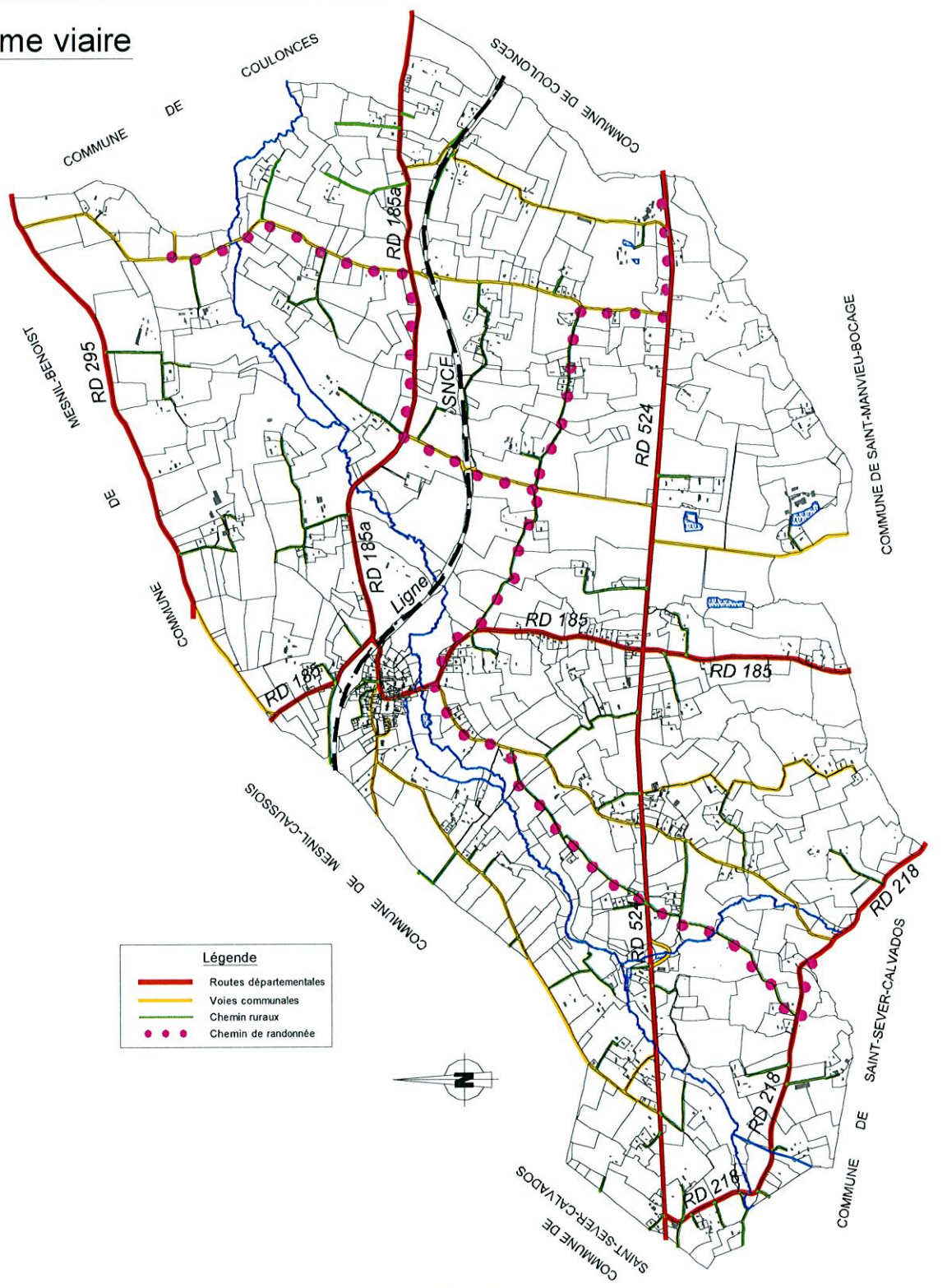
La commune est traversée d'une part par le GR n°221B et d'autre part par le GR de Pays « Tour du Bocage Virois ».

B) MOYENS DE TRANSPORT :

La commune n'est pas desservie par un réseau de transport en commun routier. Seul, un bus passe le vendredi matin pour accéder au marché à Vire.

Elle est traversée par la voie SNCF Paris-Granville mais ne dispose pas d'un arrêt.

Trame viaire



CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DU SITE ET L'ENVIRONNEMENT

1. DONNEES NATURELLES

1. LE CLIMAT

(Source : schéma directeur d'assainissement)

Le climat de la région de Vire est de type océanique, tempéré et humide.

Les pluies bien réparties sur toute l'année (plus de 200 jours par an) ont une hauteur moyenne annuelle de l'ordre de 1.000 mm (jusqu'à 1.200mm sur les crêtes).

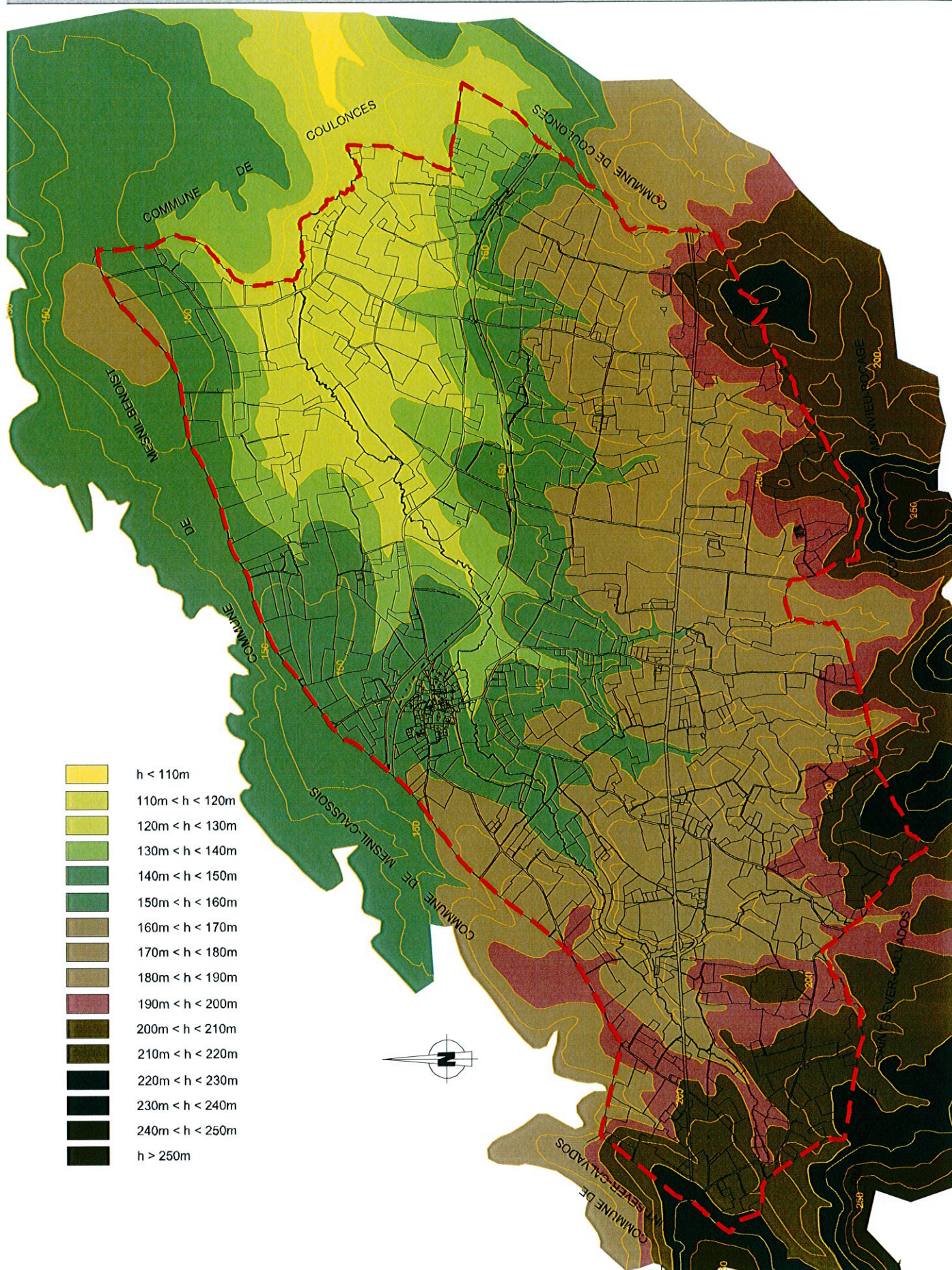
L'automne et l'hiver sont les saisons les plus arrosées en général, mais l'écart n'est pas grand avec le printemps et l'été.

La température ne subit pas de gros écarts du fait des influences maritimes et atteint en moyenne 10°C.

L'évaluation de la hauteur de pluie efficace est comprise entre 250 et 350 mm.

2. LE RELIEF

La commune de Mesnil-Clinchamps présente une topographie typique de cette région du bocage, avec une altimétrie variant de 110 mètres le long de la Brévogne à l'Est à 230 mètres au droit de la RD 524 à l'Ouest ; le bourg se situe à une altitude d'environ 150 mètres. Le vallonnement est peu abrupt, seul le secteur de la Minotière est plus pentu. La voie ferrée et le bourg marquent une ligne de crête avec basculement vers les vallées de part et d'autre.



3. L'HYDROGRAPHIE

(Source : *Schéma directeur d'assainissement*)

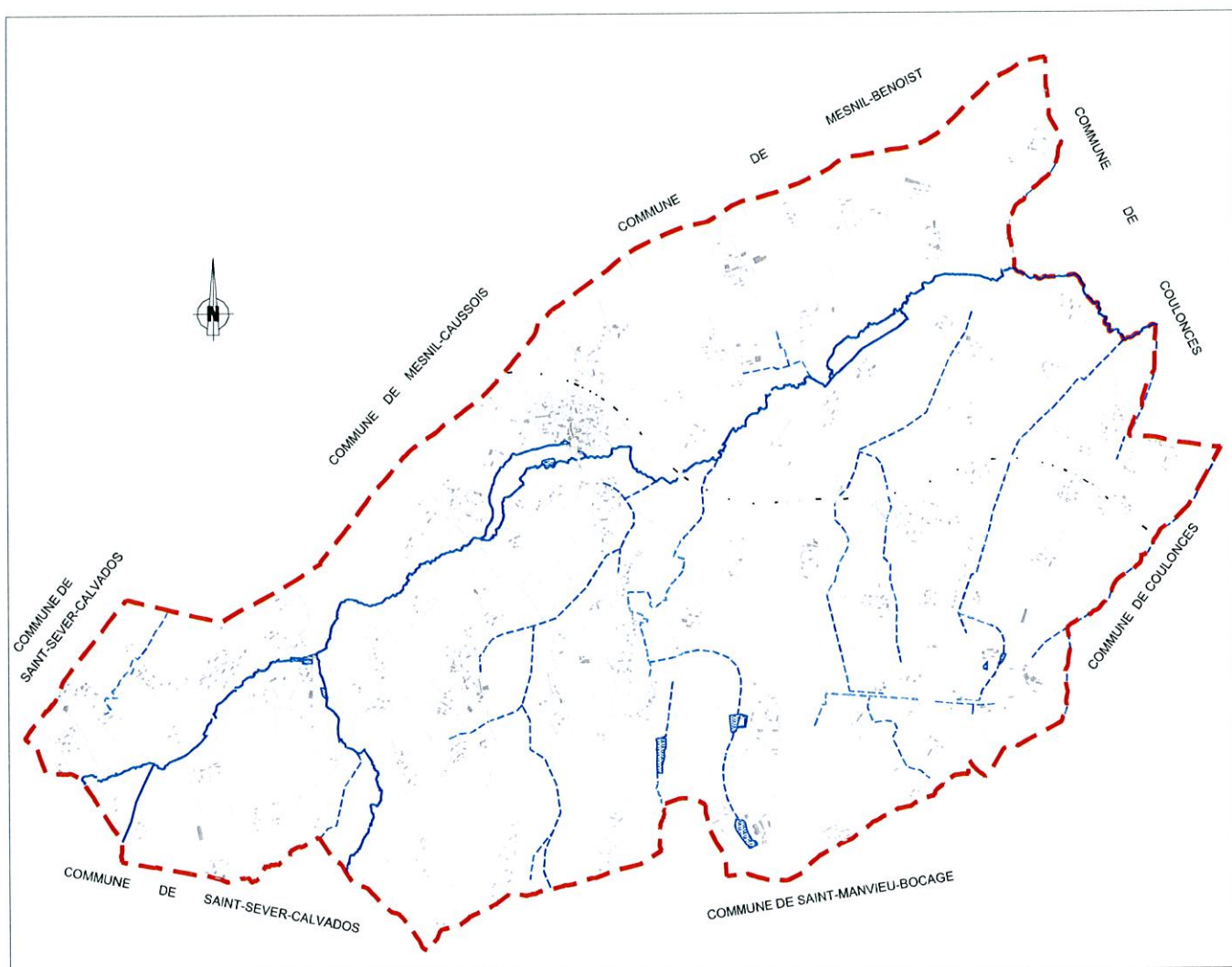
La commune de Mesnil Clinchamps se situe dans le bassin versant de la Vire.

L'ensemble du réseau hydrographique s'inscrit dans un substrat géologique composé de roches dures. Il en résulte des cours d'eau de vallées encaissées dans un environnement paysager collinéen et bocager.

La commune est traversée par :

- Une rivière : la Brévogne,
- Un ruisseau à écoulement permanent : le Gué Fadet,
- Et de nombreux petits ruisseaux et fossés à écoulement non permanent sur l'ensemble du territoire communal.

La Brévogne traverse le bourg et quasiment l'ensemble du territoire communal d'Ouest en Est. Elle rejoint la Vire au niveau de la commune d'Etouvy.



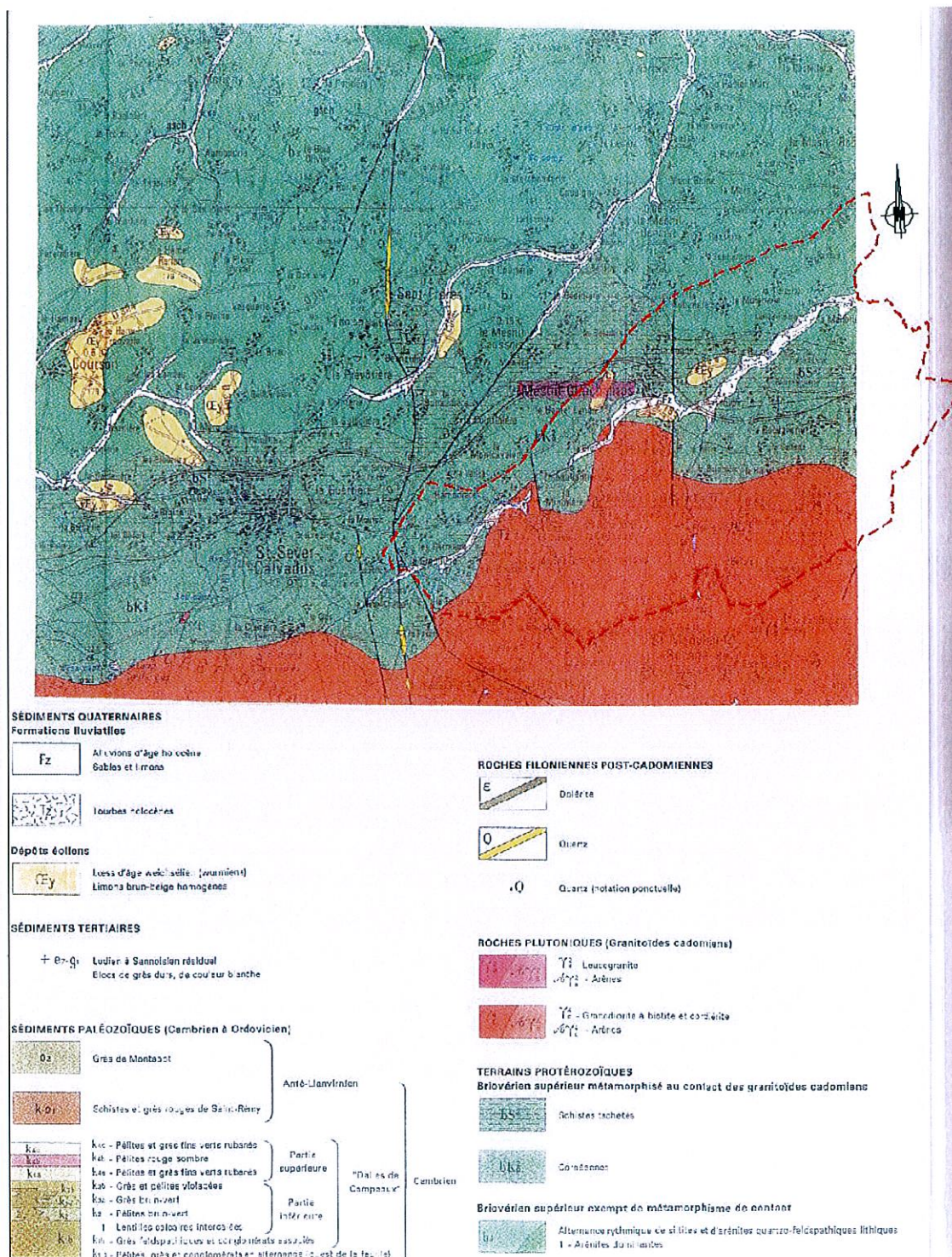
4. LA GEOLOGIE

(Source : Schéma directeur d'assainissement)

La géologie du secteur d'étude est caractérisée par un substrat granitique. Il n'existe pas ou peu de couverture sédimentaire.

Le sol est constitué d'un horizon humifère peu épais de 20 à 30 cm, à texture limoneuse, surmontant des argiles d'altération (texture argilo-limoneuse) de la roche mère (Cornéenne).

La carte géologique n°174 de Vire nous renseigne sur les formations géologiques présentes sur la commune :



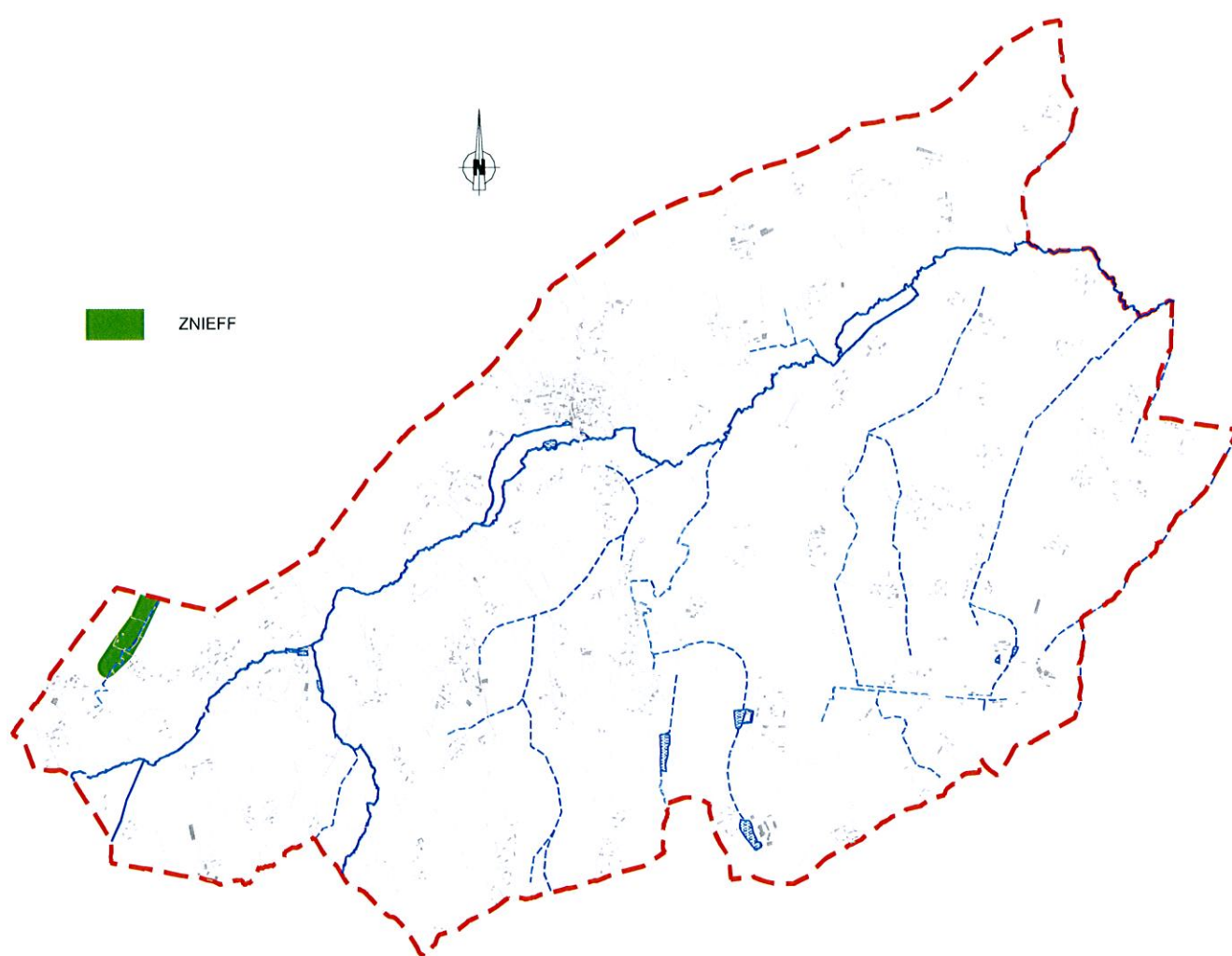
2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Mesnil-Clinchamps est concernée en limite Nord-Ouest de son territoire par une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF).

Cette ZNIEFF de type II concerne la Moyenne Vallée de la Vire et le Bassin de la Souleuvre.

Sa faible emprise sur le territoire communal a peu d'incidence.

Cependant, l'ensemble du territoire présente un environnement naturel et bâti de grande qualité.



3. LES RISQUES NATURELS

La commune n'est pas concernée par des périmètres de risque naturel particulier (PPR, atlas des zones inondables, mouvement de terrain, etc).

Elle a cependant fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophe naturelle :

- Ceux du 24/10/1987 et du 29/12/1999 sont relatifs aux tempêtes qui ont concernées toute la région,
- Celui du 06/02/1995 est relatif à des inondations et coulées de boues qui ont concernées une maison au sud du bourg le long de la Brévogne.
- Celui du 12/02/2001 est également relatif à des inondations et coulées de boues qui ont concernées 2 maisons au sud du bourg le long de la Brévogne.

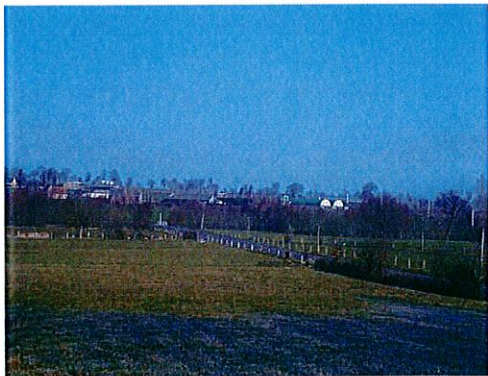
Le secteur concerné par les inondations et coulées de boues ne sera pas situé dans un espace constructible.

4. ANALYSE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

A) LES PAYSAGES

Le paysage de la commune est marqué :

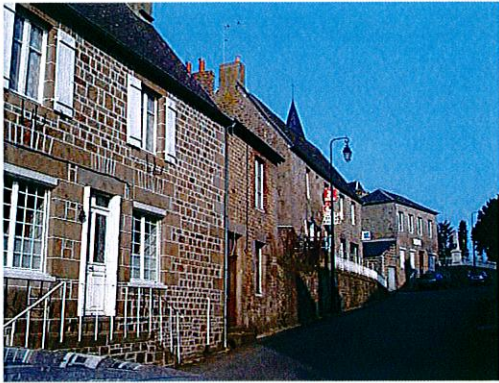
- Par la présence d'un bourg aggloméré dense situé en légère surélévation,
- 
- Par un habitat plus récent et moins intégré soit en périphérie du bourg, soit de façon diffuse,
 - Par des corps de ferme relativement importants en nombre et en taille, notamment au Nord-Est de la commune,

- Par 2 coupures Est-Ouest importantes :
 - La Voie ferrée,
 - La RD 524
 - Par quelques boisements localisés,
 - Par un maillage bocager relativement aéré
- 

B) L'ORGANISATION BATIE :

L'organisation bâtie fait ressortir trois types d'aménagement :

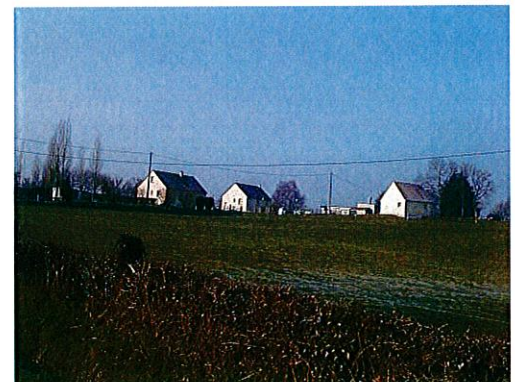
- 1) Le village –rue constitué d'habitations anciennes à 2 étages droits



- 2) Les constructions plus récentes organisées le long d'une rue avec des densités variables



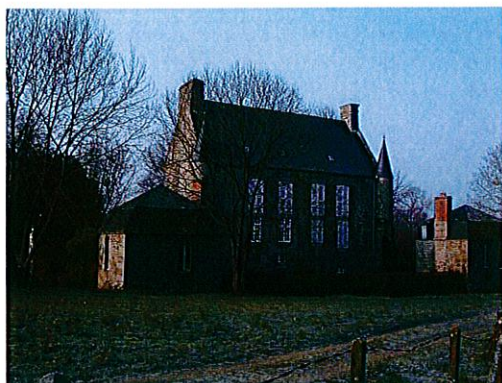
- 3) Les constructions implantées de façon diffuse et plus anachronique, qui peuvent fortement marquer un site



- 4) On note enfin un nombre de bâtiments potentiellement transformables en habitations significatif puisque la municipalité en a identifié environ 40 tels que localisés sur la carte ci-après.

C) LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE :

Le patrimoine bâti ancien présente globalement une grande qualité architecturale.
On note par ailleurs quelques manoirs bien proportionnés.

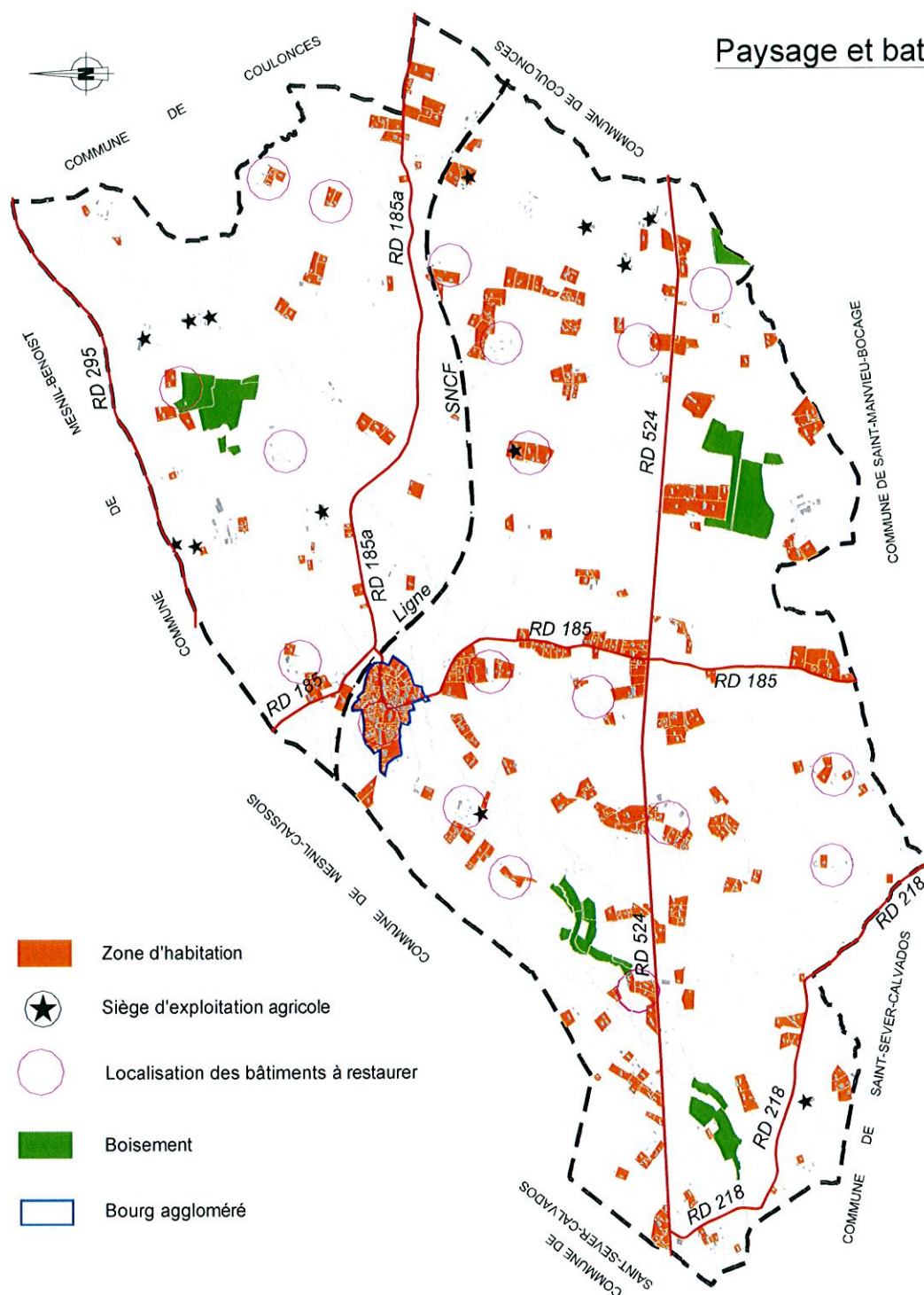


D) LES SITES ARCHEOLOGIQUES :

Deux sites sont identifiés :

Il s'agit de l'église paroissiale des XII^{ème} et XIII^{ème} siècles et d'une villa gallo-romaine au Sud de l'église dans les « Prairies Madame ».

Paysage et bâti



CHAPITRE 3. PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1. LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

La commune de Mesnil Clinchamps ne possède aucun document d'urbanisme à ce jour. La commune est donc soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée (article L111-1-2 du code de l'urbanisme)

2. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les motivations de l'élaboration de la carte communale

Le contexte de la région ayant évolué a amené la commune à définir de nouvelles perspectives d'aménagement. Le but est de mener à bien le développement de la commune en créant des zones constructibles, afin d'accueillir de nouveaux habitants de manière régulière sans mettre en péril l'équilibre actuel de l'occupation de l'espace et l'activité agricole.

L'élaboration de cette carte est aussi l'occasion de déterminer un espace à vocation d'activités artisanales ou commerciales le long de la RD 524.

Les objectifs de développement et d'aménagement

Pour l'élaboration de cette carte communale, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Développer les constructions nouvelles à proximité du bourg pour faire vivre le commerce local,
- Prendre en compte le projet de réseau collectif d'assainissement,
- Préserver l'activité agricole qui constitue la 1^{ère} caractéristique de la commune,
- Identifier un espace à vocation d'activités.

Ces objectifs de développement pourraient se traduire par des secteurs constructibles majeurs potentiels tels que localisés sur la carte ci-après.

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

1. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune de Mesnil-Clinchamps souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance quatre à cinq constructions par an. Cet accroissement entraîne la construction de 40 à 50 logements sur une période de 10 ans soit une augmentation de population de 120 à 150 habitants sur cette même période. Ces prévisions sont conformes au développement constaté depuis plusieurs années.

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES

La commune n'envisage pas de développer des zones d'activités économiques mais elle fait partie de la communauté de communes de « Intercom-Servine » qui a la compétence en matière économique et qui n'exclut pas la création d'un espace d'activités aux abords de la RD 524, en limite ouest de la commune. A cet égard, une superficie d'environ 4 hectares est réservée au Sud de la RD 524 en limite de la commune de St Sever Calvados. Ce choix est justifié par la présence effective d'entreprises existantes, par son accessibilité sur la route départementale (un carrefour a récemment été aménagé par le Conseil Général) et par la proximité avec la commune principale de l'intercommunalité.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RESEAUX ET DES INFRASTRUCTURES

Le secteur de la zone constructible présente les équipements nécessaires et suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. Cette zone est en coïncidence avec la desserte actuelle en eau potable et électricité. Par ailleurs, le projet d'assainissement collectif en eaux usées coïncide avec les secteurs constructibles situés au bourg et au secteur des Sapins et de la Pichotière. Le développement prévu se situe en dehors de l'axe routier majeur constitué par la RD 524.

4. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE DELIMITATION DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE

Afin de délimiter le secteur constructible, différentes orientations ont été mises en œuvre :

- Stopper l'extension anarchique de la commune,
- Renforcer le centre bourg,
- Eviter les constructions dans les périmètres d'épandage et près des exploitations agricoles,
- Privilégier, en dehors des zones constructibles, le changement de destination en habitat de bâtiments de caractère.

5. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RISQUES NATURELS

La commune de Mesnil-Clinchamps n'est pas soumise à des risques naturels particuliers

6. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES CAPACITES D'ACCUEIL

En raison des choix des propriétaires concernés, on peut considérer qu'une partie des secteurs où un développement est projeté ne sera pas aménagé ; ainsi pour un accroissement estimé de 40 à 50 logements sur 10 ans, il paraît nécessaire de prévoir un potentiel de 50 à 80 logements. Les périmètres constructibles définis ainsi que les secteurs où les changements de destination de bâtiments sont permis permettent de répondre à cet objectif.

Au bourg, le potentiel d'habitations à créer peut être évalué à environ 15 à 25 logements et aux hameaux des Sapins et de la Pichotière à environ 10 à 15 logements. Les autres secteurs constructibles dans les différents hameaux présentent au total une capacité évaluée à 15 à 20 logements.

Le secteur constructible, outre le bourg et le hameau des Sapins et de la Pichotière, comprend divers hameaux qui présentent quelques possibilités résiduelles de constructions. Les espaces ainsi identifiés (à l'intérieur desquels l'assainissement sera autonome) sont situés aux hameaux de la Mellerie, la Masure – Le Pont au Lièvre, la Bocagnerie – la Rifaudière, le Hamel Pareur, les Vignes, la Coquerie, les Hauts Vents, la Hamonière.

En dehors de ces secteurs, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant être transformés en habitations ; le potentiel qui sera effectivement transformé peut se situer entre 10 et 20 créations de logements.

7. TRADUCTION DES CHOIX SUR LE PLAN

Le document graphique localise :

- a) Des secteurs constructibles :
Au bourg et au hameau des Sapins et à la Pichotière, il localise des accès indicatifs à prévoir pour la desserte de l'ensemble du secteur concerné ; une réflexion d'organisation d'ensemble est à privilégier.
- b) Un secteur constructible destiné à l'implantation d'activités.
- c) Des secteurs où ont été identifiés des bâtiments pour lesquels le changement de destination en habitation est possible en préservant le caractère général du bâtiment et des lieux.
- d) Un secteur non constructible dans lesquels sont seuls autorisés : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans l'ensemble des secteurs *c* et *d*, les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisés.

3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET SA PRESERVATION

Les secteurs constructibles ont été délimités de façon à préserver les espaces naturels existants sur l'ensemble de la commune notamment en ce qui concerne :

- La préservation des espaces boisés
- La préservation de la Z N I E F F de type II
- La préservation des activités agricoles
- La préservation du paysage.

En effet, les limites des secteurs constructibles ont été déterminées au regard de l'urbanisation et des réseaux existants, des accès mais aussi en tenant compte de l'organisation géographique du site.

De plus, l'ensemble des secteurs constructibles répond aux exigences et objectifs visés par la carte communale :

- Etre compatible avec la préservation des terres agricoles, des espaces, paysages et milieux remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel, la protection contre les risques naturels
- Permettre d'obtenir une forme urbaine plus étoffée
- Contribuer à l'amélioration du cadre urbain et paysager.

2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Mesnil-Clinchamps souhaite accueillir sur son territoire communal de nouvelles constructions afin de répondre aux besoins de sa population. Cependant le rythme de constructions envisagé est limité à 4 à 5 habitations par année et la commune souhaite avant tout garder l'image d'une commune rurale.

Les incidences des développements projetés sur l'environnement sont faibles puisque la volonté communale est de préserver l'espace environnant.

Cela est traduit par la limitation des espaces constructibles et par le fait de préserver et valoriser le bâti de caractère en permettant, pour certains, leur transformation en logements.

4. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

La carte communale ne peut pas édicter de règles d'urbanisme propre au territoire communal. C'est seulement le Règlement National d'Urbanisme qui peut être appliqué. L'ensemble des règles qui sont édictées ci-dessous ne sont pas opposables. Ces recommandations ne pourront être exigées que dans la mesure où un motif suffisant est trouvé au travers des articles du Règlement National d'Urbanisme.

(dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R N U et notamment des articles R111-1 à R111-21).

D'une manière générale, les préceptes de base sont les suivants :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site

RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU REAMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET NOTAMMENT CELLES SITUEES DANS LE VILLAGE :

Du point de vue de l'architecture :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Privilégier les enduits ou rejointoiements mis en œuvre de manière traditionnelle
- Soumettre les projets de travaux, situés dans le périmètre concerné, à l'Architecte des Bâtiments de France.

Du point de vue des plantations à réaliser :

- Préserver les plantations existantes faisant partie du patrimoine local (notamment le long des voies)
- Interdire l'introduction d'espèces exotiques

RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS BATIS :

- Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- Respecter la nature et la couleur des matériaux existants
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle
- A l'exclusion des ruines, les bâtiments pourront faire l'objet de réfection ou de réhabilitation à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L145-3

RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Implantation :

(Articles R111-3-1, R111-5, R111-16, R111-18, R111-19, R111-20, R111-24)

- Exclure les mouvements de terre trop importants
- Limiter la grande profusion des voies d'accès et leur largeur souvent trop importante
- Ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain.

Volume :

(Article R111-21)

- De forme simple, sans décrochements inutiles
- Epousant au mieux la pente du terrain

Hauteur :

(R111-20 ; R111-21, R111-22)

- Harmoniser au mieux avec les constructions existantes

Ouvertures :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Surface largement inférieure à celle des pleins
- De dimension plus haute que large
- Privilégier les volets pleins

Annexes :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- A intégrer si possible au volume de la construction principale
- A regrouper en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale

Clôtures :

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Discrètes et constituées par un muret, un grillage, une haie
- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale
- Mur en matériaux nobles
- Maintenir les haies existantes en façade sur rue

Toitures :

(Article R111-21)

- Les matériaux de couverture devront être d'un même ton sur l'ensemble de la propriété
- Les éléments principaux de toiture seront à deux pans
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés à l'exception des matériaux ondulés, des bacs-aciers, des bardeaux d'asphalte, des matériaux en fibrociment pour les habitations et les bâtiments accolés.
- Les toits-terrasse sont interdits
- Les toits à la Mansard sont autorisés.

Enduits et couleurs :

(Article R111-21)

- Les matériaux nécessitant un revêtement (briques creuses, parpaings, béton) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement. Les couleurs vives sont interdites.

5. COMPTABILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est soumise à différentes servitudes d'utilités publiques :

AC1 : servitudes de protection des monuments historiques :

T1 : Servitude relative au chemin de fer (Voie ferrée Paris-Granville)

EL7 : Servitude relative à un plan d'alignement : RD 185.

Par ailleurs, elle est concernée le long de la RD 524 par :

- L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme qui préconise que dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence d'études justifiées et motivées, les constructions et installations sont interdites.
- L'arrêté préfectoral, en date du 15 décembre 1999, relatif au bruit lié aux infrastructures terrestres.

