

Département du Calvados
Commune de Saint-Charles-de-Percy

**Elaboration d'une
CARTE COMMUNALE**



I) RAPPORT DE PRÉSENTATION

Elaboration prescrite le 18 avril 2006
Enquête Publique du 20 Octobre 2008
Au 20 Novembre 2008

Approuvée par le conseil municipal
le 5 Février 2009

Approuvée par le préfet le
le 3 Mars 2009



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

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 et contraintes
4. Analyse des paysages et du patrimoine

CHAPITRE 3 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. La prise en compte de l'environnement et sa préservation
2. Evaluation de l'incidence 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 définit 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 Saint-Charles-de-Percy par délibération en date du 18 avril 2006.

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.
- Préciser les secteurs où les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

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.

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

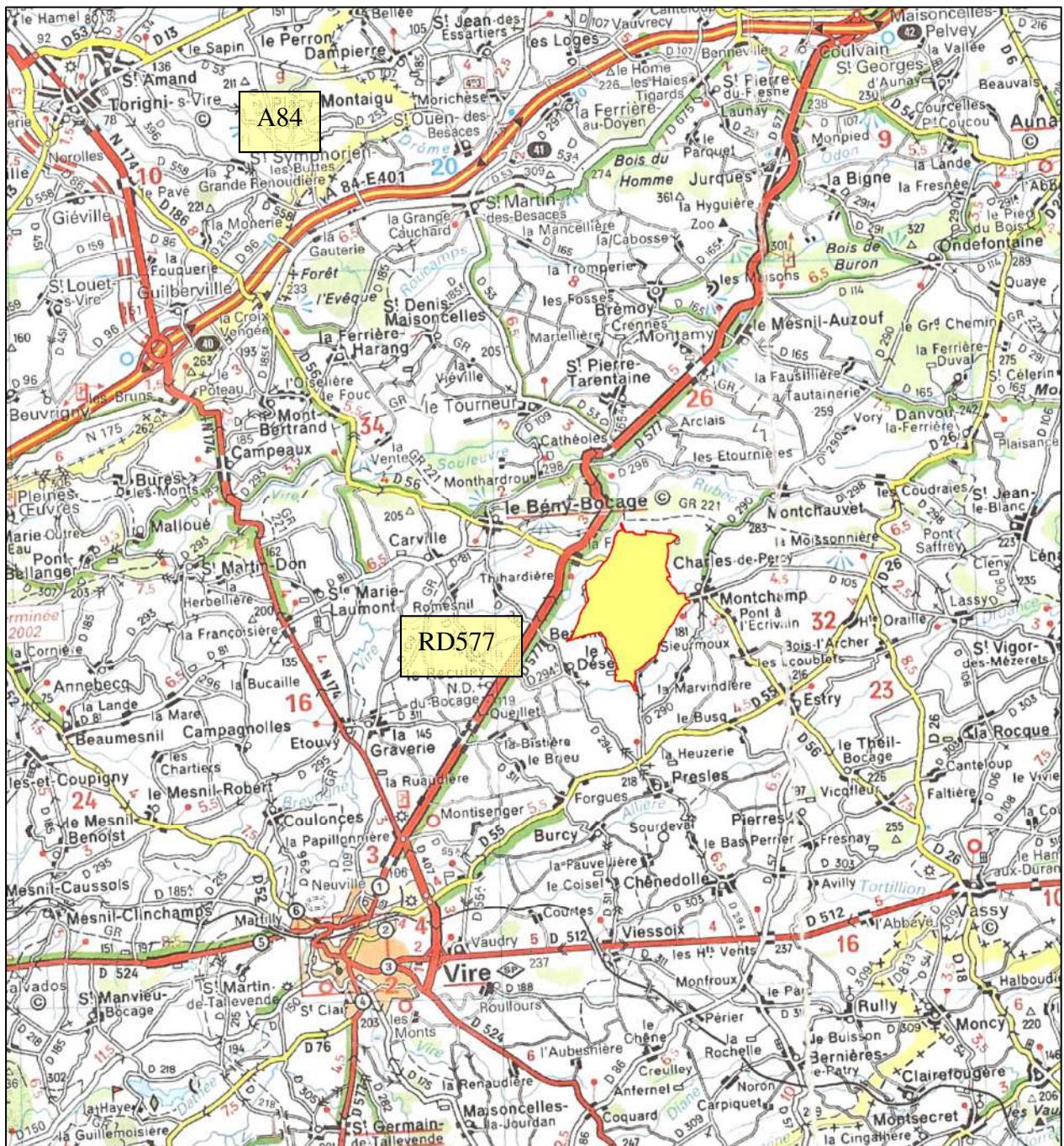
ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1. GENERALITES

A) SITUATION ADMINISTRATIVE

Le territoire de la commune de Saint-Charles-de-Percy est situé à 50 km au Sud-Ouest de Caen et à environ 15 km au Nord-Est de Vire ; elle fait partie du canton de Vassy et à la communauté de communes du canton de Vassy (EPCI) qui regroupe 14 communes.

Plan de localisation



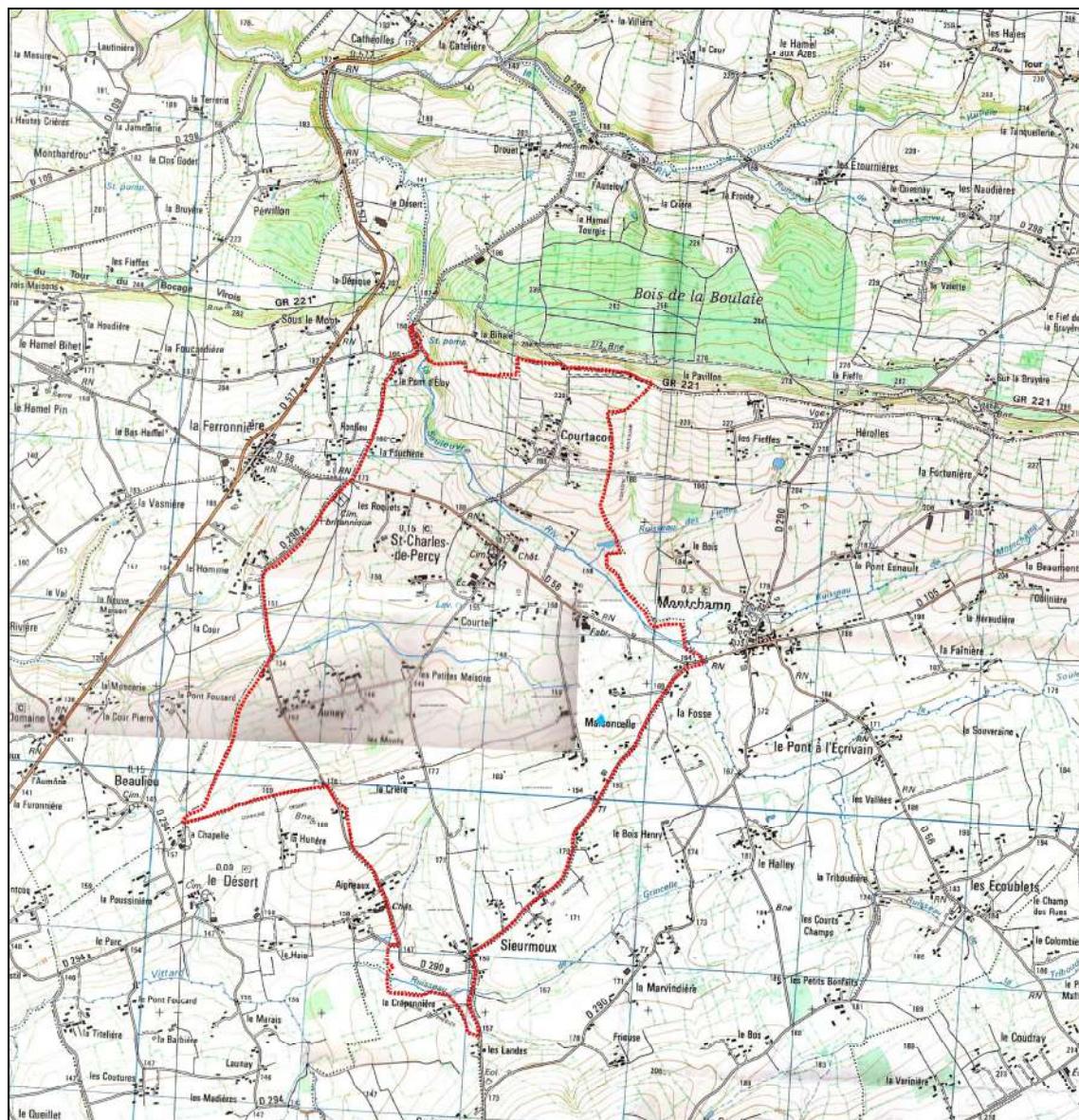
B) SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 668 hectares pour une longueur d'environ 3 km d'ouest en est et une largeur d'environ 4,5 km du nord au sud, le territoire communal est contigu aux communes de :

- Saint-Pierre-Tarentaine (au Nord)
- Montchauvet (au Nord-Est)
- Montchamp (à l'Est)
- Presles (au Sud)
- Le Désert (au Sud-Ouest)
- Beaulieu (à l'Ouest)
- Le Bény-Bocage (au Nord-Ouest)

La commune de Saint-Charles-de-Percy est traversée par un axe routier principal, la RD 56 qui relie Torigni-sur-Vire à Le Theil-Bocage. Au Nord-Ouest, la commune est bordée par un axe plus important : la RD 577 de Vire à Coulvain. Elle se trouve à environ 20 km de l'autoroute A84 qui génère de grands courants de circulation.

Plan de situation



Carte Communale de Saint Charles de Percy

C) CONFIGURATION ET REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal a la particularité de présenter un bourg de petite dimension, situé le long de la RD 56. Des hameaux épars complètent cette organisation typique du bocage normand. La commune est située sur l'axe de circulation Vassy – le Beny Bocage et à proximité immédiate de la RD 577, l'autoroute A84 se situe à 10Km de la commune. L'habitat est traditionnellement dispersé sur l'ensemble du territoire communal.

Autour du bourg l'espace rural présente les caractéristiques d'un bocage relativement aéré, il est constitué de labours et d'herbages, des haies séparent des parcelles de taille variables. Quelques boisements sont présents sur la commune, notamment au Nord du bourg, le long de la Souleuvre, ainsi que sur les escarpements en limite Nord de la commune.

Orthophotoplan



Carte Communale de Saint Charles de Percy

D) L'HISTOIRE

Le Patrimoine des Communes du Calvados (Editions Flohic) fournit les indications suivantes quant à l'histoire de Saint-Charles-de-Percy :

« Origine du nom : du nom du saint patron de la paroisse, et du patronyme du seigneur fondateur de la paroisse en 1778.

La famille de Percy est considérée comme l'une des plus anciennes de Normandie et son nom apparaît à côté de celui de Guillaume le Conquérant lors de la conquête de l'Angleterre, en 1066. Pendant la guerre de Cent Ans, un des membres de la famille de Percy prend possession du fief en épousant, en 1430, l'héritière du domaine, une demoiselle de Crennes. Saint-Charles-de-Percy est certainement une des plus jeunes paroisses du département du Calvados. Elle a été créée le 19 août 1778 sur décision de l'évêque de Bayeux, M^{gr} de Cheylus, grâce au démembrement d'un quart de la paroisse de Montchamp. A l'époque, Montchamp possède une église desservie par deux curés. La paroisse étant très étendue, l'assemblée paroissiale, réunie le 29 mars 1778 à l'initiative de Charles de Percy, lui demande de construire une autre église. En effet, les chemins sont impraticables l'hiver, ce qui empêche certains paroissiens de se rendre à la messe. Par une charte signée à Versailles et datée du mois de mai 1779, le roi Louis XVI autorise son vassal Charles François Marie de Percy seigneur, patron honoraire et haut justicier de la paroisse de Montchamp, chevalier de l'ordre royal, militaire de Saint-Louis et commandeur de l'Ordre de Saint-Etienne de Toscane, de construire, à ses frais et d'en assurer l'entretien, une nouvelle église avec cimetière et presbytère près de son château, au milieu de treize hameaux. Pendant la Deuxième Guerre mondiale, le bourg, libéré le 4 août 1944, subit des dommages importants lors des combats. L'activité des habitants de la commune est depuis toujours essentiellement agricole. »

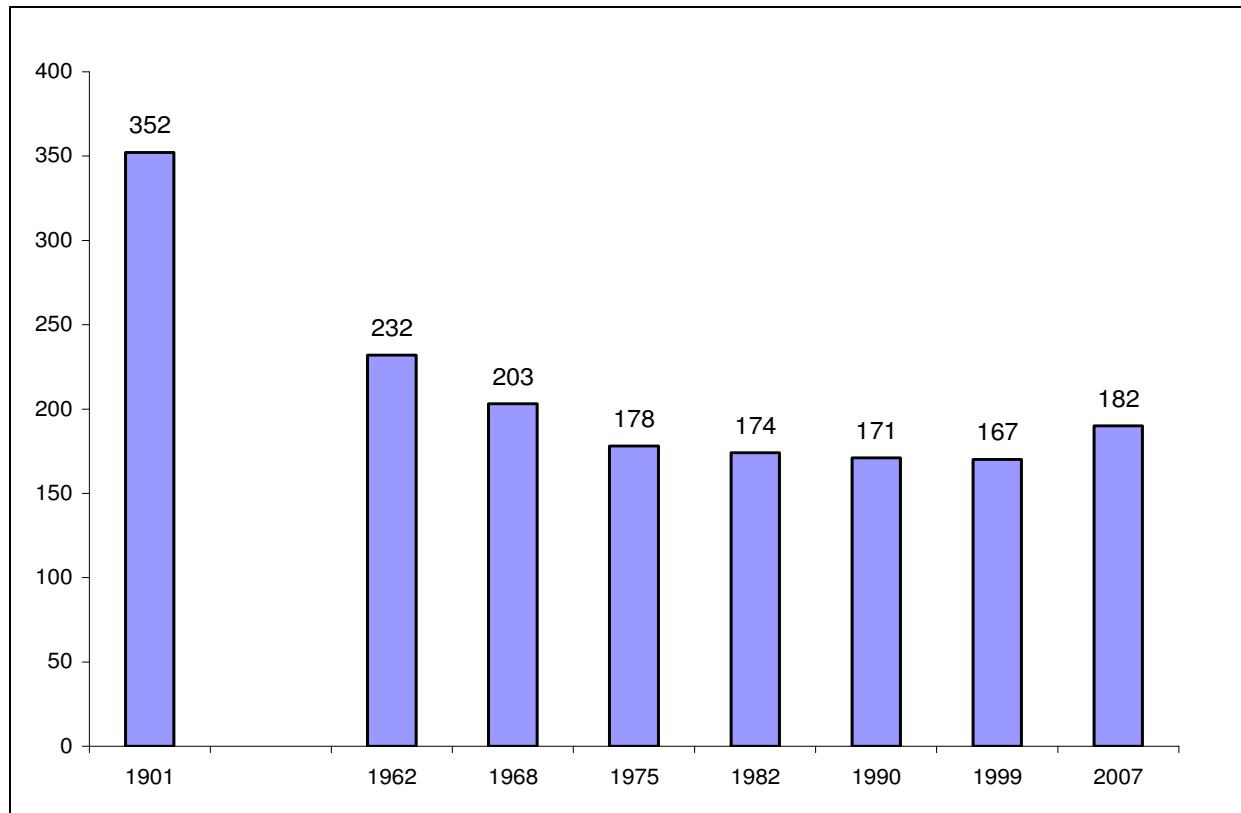
La commune possède un patrimoine culturel et historique important. Un ancien pont (Pont de la Cour) enjambe la Souleuvre, il date du XVI^e siècle, sa restauration serait souhaitable. Le château de style classique, qui a été construit par le seigneur Guillaume de Percy, en 1720, Le patrimoine religieux est également important pour une commune de cette dimension, il donne au paysage un cachet authentique. L'Eglise, construite par Charles de Percy (fils de Guillaume) date de 1780, elle est entourée par le cimetière où se trouve une vierge à l'enfant. Le cimetière britannique a été implanté dans la commune en 1948 afin de donner une sépulture aux soldats britanniques tués au combat durant les dures batailles que se sont livrés nazis et alliés autour du Bény-Bocage, 811 corps y reposent.

2. DEMOGRAPHIE

A) EVOLUTION DE LA POPULATION

La population de la commune est en constante diminution entre 1962 et 1975, cette baisse s'atténue entre 1975 et 1999 et la population stagne alors à environ 175 habitants. Depuis les années 2000 la population de la commune est en augmentation. Sa densité, en 2007, est de 29 habitants par km². Le taux de variation annuel est de +2.5 % entre 1999 et 2007.

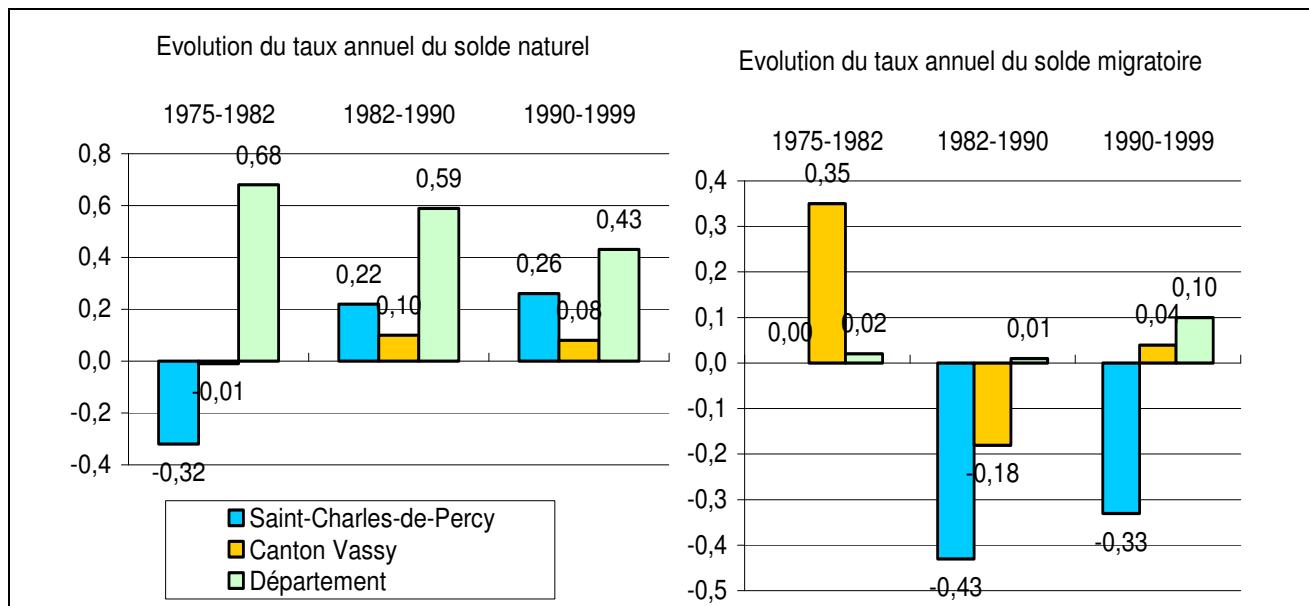
Variation de la population :



Il est intéressant de comparer cette évolution récente avec celle du canton de Vassy et du Département du Calvados. Pour le canton, entre 1975 et 1999, la population a présenté une augmentation de 2.83 %, avec une densité moyenne de 34 habitants / km² en 1999, alors que sur la commune, pendant cette même période, la tendance est inverse avec une diminution de -4.5 %. Entre 1999 et 2007, l'augmentation de la population est de 1.3% par an. En 2007, on compte 182 habitants, à partir du recensement général, ce qui marque un tournant dans l'histoire démographique de la commune.

B) EXCEDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE

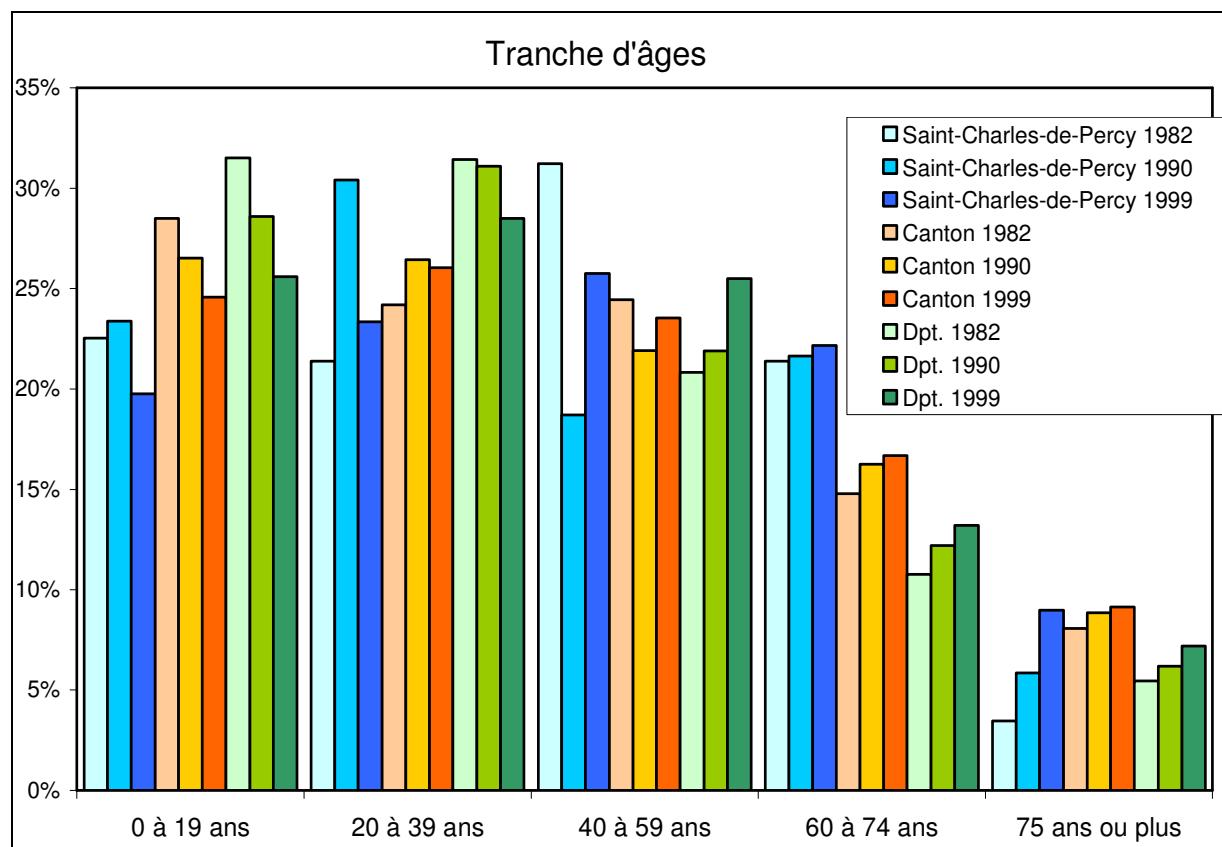
Les évolutions peuvent être analysées, par comparaison au canton et au département, en fonction des taux annuels de solde de natalité et de solde migratoire ainsi que des taux de variation annuelle totale. Les soldes naturels de la commune (différence entre natalités et mortalité) sont plus faibles que les moyennes départementales et globalement plus élevées que les moyennes cantonales. Entre 1975 et 1982, le solde migratoire de la commune est nul et inférieur à ceux du canton et du département. Entre 1975 et 1999 ce taux est négatif, ce qui explique les diminutions de population.



C) REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR AGE

Ce graphique fait apparaître depuis 1982, une aggravation de la sous représentation des classes d'âges les plus jeunes (0 à 39 ans). Concernant les populations séniors, on constate à contrario que le vieillissement de la population est plus marqué que dans le reste canton et du département.

C'est la tranche des 75 ans et plus qui augmente le plus fortement, à l'image de la moyenne départementale ou cantonale, à plus faible proportion. Les tranches des 20-39 et 60-74 ans représentent un pourcentage presque équivalent de la population totale en 1999 (respectivement 23.4% et 22.2%).



3. HABITAT

A) EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Le parc de logements présente, entre 1968 et 2007, les caractéristiques suivantes :

ANNEE	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Parc Total	75	80	81	77	82	93
Résidences Principales	63	65	66	62	71	75
Nombre moyen d'occupants des R.P.	3.2	2.7	2.6	2.8	2.4	2.5
Résidences Secondaires	0	5	8	10	2	6
Logements vacants	12	10	7	5	9	12

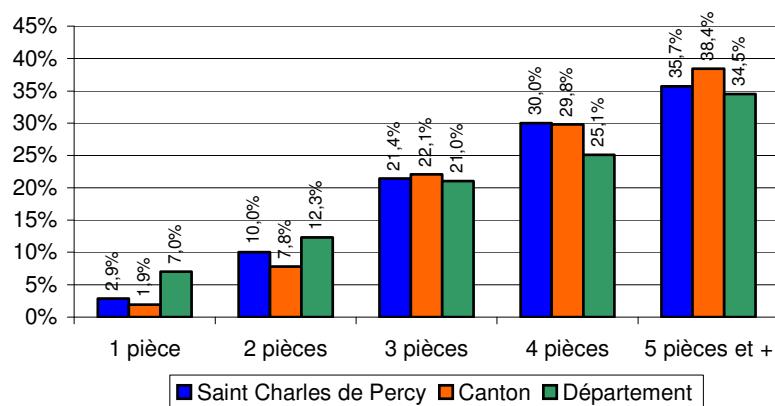
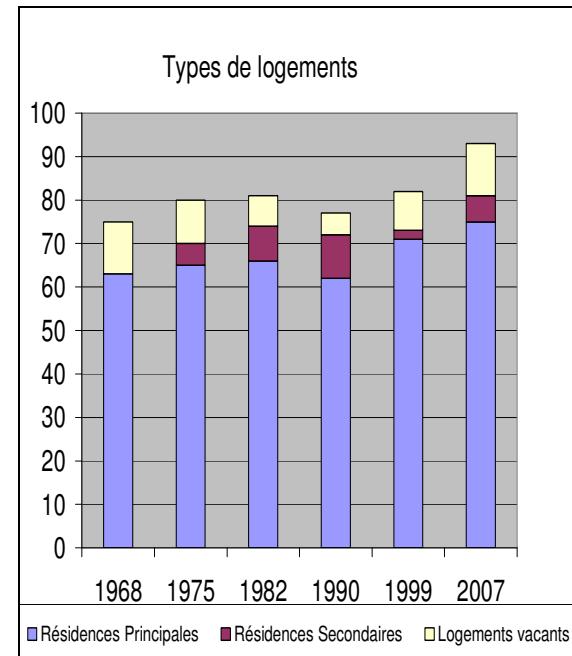
Entre 1968 et 2007, le nombre total de logements est passé de 75 à 93 soit une augmentation de 19%, ce qui se traduit par une moyenne de 0.45 logement construits par an sur cette période.

En matière de résidence principale, on constate une quasi stagnation entre 1968 et 1990, puis à partir de cette date une forte augmentation. Ainsi entre 1968 et 2007 le nombre de résidences principales a augmenté de 19%, elles représentent 80% du parc total de logement en 2007, en baisse de 6% par rapport à 1999.

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Saint Charles de Percy	2	7	15	21	25

Les résidences secondaires sont au nombre de 6, soit 6.5% du parc total de la commune en 2007, alors que cette part était de 13% en 1990, de 12% sur le du canton, et de 19.2% sur le département.

Le parc de logements vacants représente, en 2007, 13% des logements de la commune. En comparaison ce taux est de 9.4% pour l'ensemble du canton.



Les données concernant l'âge des logements à usage de résidences secondaires ainsi que leur taille ne sont pas connues.

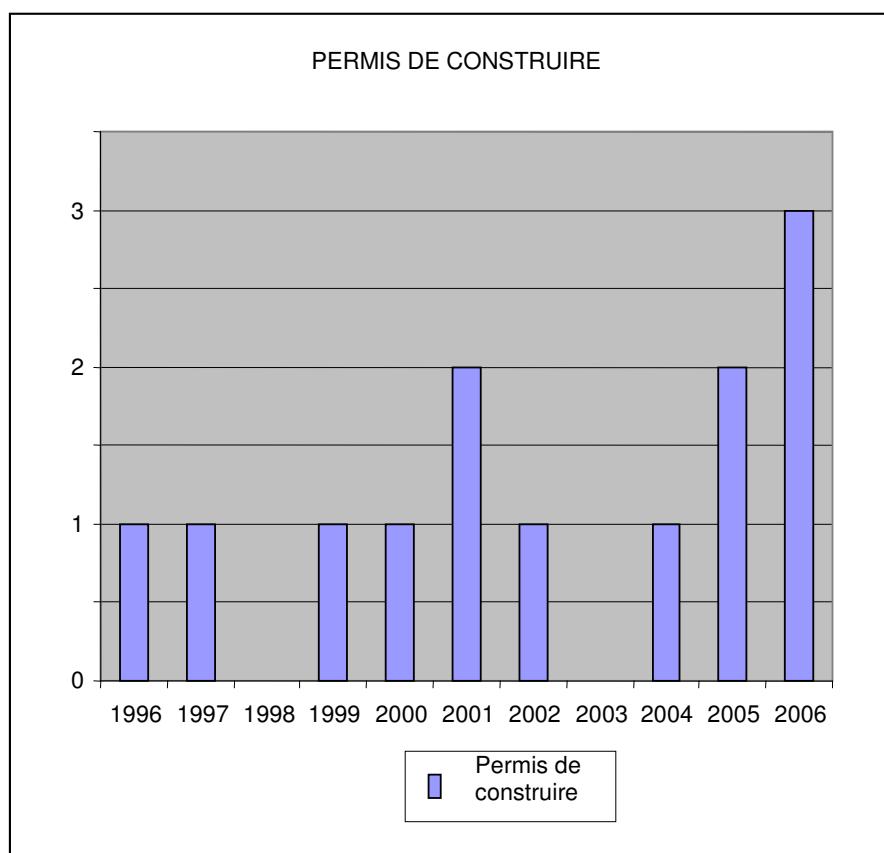
Les logements sont de grande taille comme le montre la comparaison avec le canton et le département :

B) ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Les permis de construire pour la réalisation de logements nouveaux à Saint Charles de Percy se répartissent comme suit :

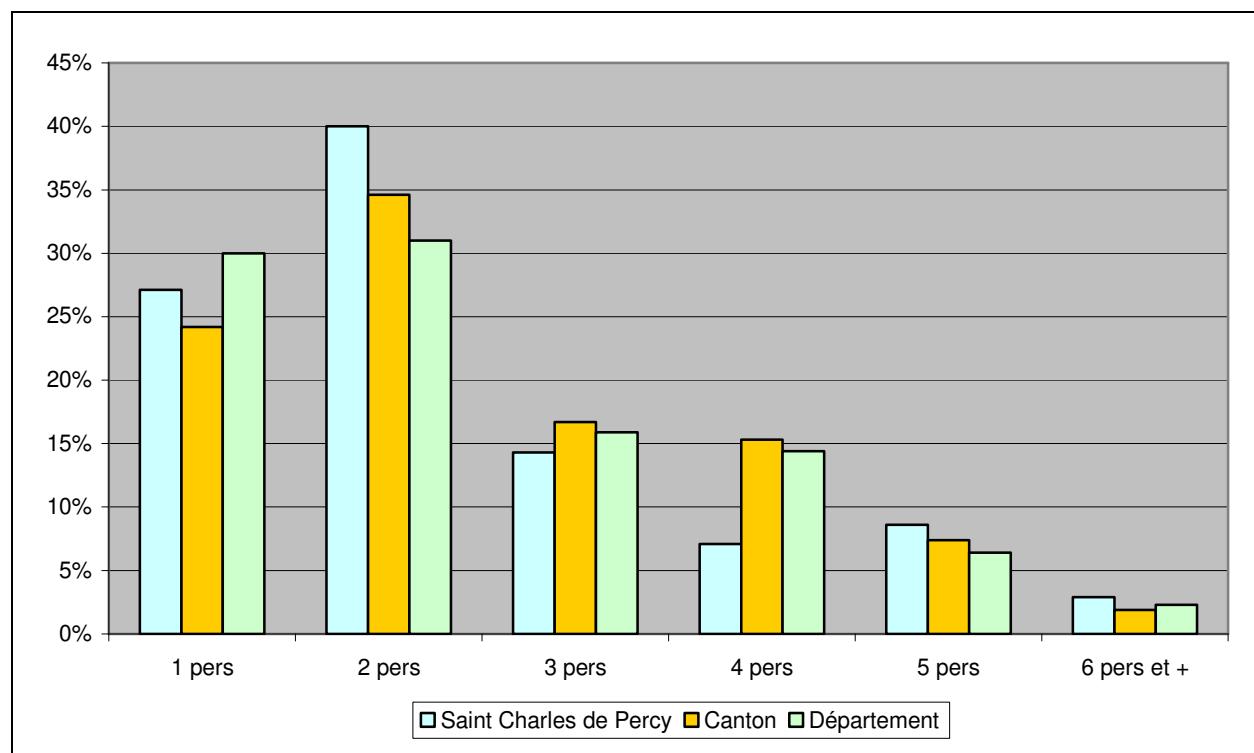
Le rythme de construction durant la période de 1995 à 2006 est de l'ordre de 1.2 habitations par an.

Les objectifs en logements devront être conformes à l'évolution de la demande immobilière actuelle. Ils prendront également en compte les logements transformables au nombre de 19 sur la commune.



C) OCCUPATION DES LOGEMENTS

La taille comparée des ménages en 1999 en fonction du nombre de personnes s'établit comme suit :



La composition des ménages de la commune ne se distingue quasiment pas du canton ou du département. La part des ménages à 1 ou 2 personnes est prépondérante et représente 66.6% des ménages. Cet état de fait est à mettre en rapport à la faiblesse des ménages de 3 et 4 personnes. Cela veut dire que peu de couples avec un ou deux enfants s'installent dans la commune.

	Nb logements en Rés. principal	Nb personnes par R.P.	Nb pièces par R.P.	Nb personnes par pièce	Nb Logements sur-occupé	Nb Logements sous-occupé
Saint Charles de Percy	70	2,4	4,2	0,6	0	38

Les données concernant l'occupation des logements permettent de constater une forte tendance de sous-occupation des logements ($\text{Nb de personnes} \leq \text{Nb de pièces} - 2$) alors que la sur-occupation des logements ($\text{Nb de personnes} \geq \text{Nb de pièces} + 2$) est très faible. Cela s'explique par la taille moyenne élevée des logements et le peu de logements de petite taille.

Concernant le statut d'occupation en 1999 des résidences principales : 77.1 % des logements sont occupés par le propriétaire (soit 54 logements), 18.6 % sont loués (soit 18.6 logements) et 4.3 % sont en logement gratuit (soit 3 logements).

Il y a lieu de noter un taux de vacance des logements de 11.1 % en 1999 (soit 9 logements), un chiffre en augmentation de 80 % par rapport à 1990. On remarque également qu'il n'y a pas de logements sociaux dans la commune.

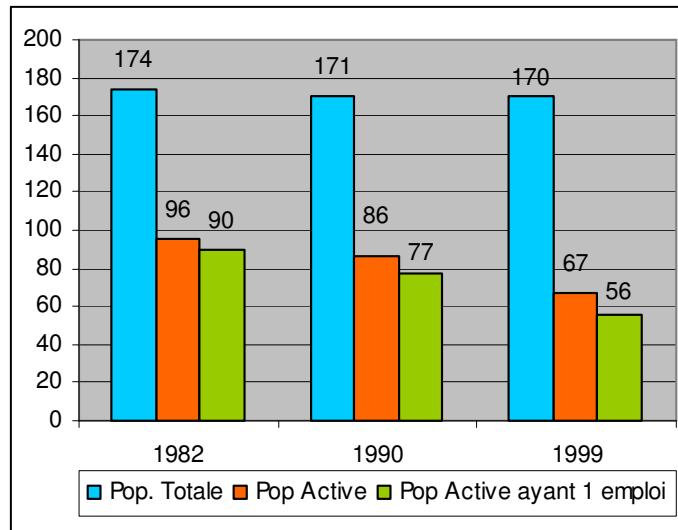
Constat :
Part prépondérante des grands logements

Enjeux :
Diversifier l'offre en taille de logements
Affirmer une nouvelle approche en matière de parc locatif notamment à destination des jeunes

4. EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

A) POPULATION ACTIVE

Le tableau suivant met en relation sur les années 1982, 1990 et 1999, les évolutions de la population totale, de la population active ainsi que de la population active ayant un emploi dont un emploi salarié.



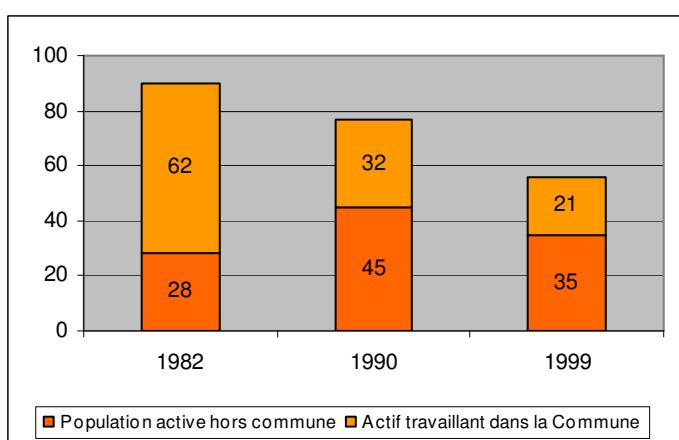
	1982	1990	1999	2007
Population totale	174	171	170	182
Population active	96	86	67	75
Population active ayant un emploi	90	77	56	65
Dont emplois salariés	40	50	43	
% actifs commune	55.2%	50.3%	39.4%	41.2%
% actifs canton	48.8%	44.9%	44.6%	
Tx chômage commune	6.3%	10.5%	16.4%	13.4%
Tx chômage canton	6.6%	8.9%	10.8%	

La population active représente en 2007 41.2% de la population totale, en hausse de 1.8 points par rapport à 1999, ce niveau reste cependant très en dessous du niveau de 1982.

B) MOBILITE DOMICILE-TRAVAIL

Les emplois (salariés et non salariés) exercés sur la commune par les habitants de la commune marquent une forte érosion depuis 1982.

	1982	1990	1999
Population active ayant un emploi	90	77	56
Actifs travaillant dans leur commune	62	32	21
Pourcentage	68.9%	41.6%	37.5%



	Actifs ayant un emploi	Emplois sur la localité	Travaillent dans leur commune de résidence	Dans une autre commune	Travaillent sur le même département	Travaillent hors département
Saint Charles de Percy	56	116	21	35	34	1

C) ACTIVITES AGRICOLES

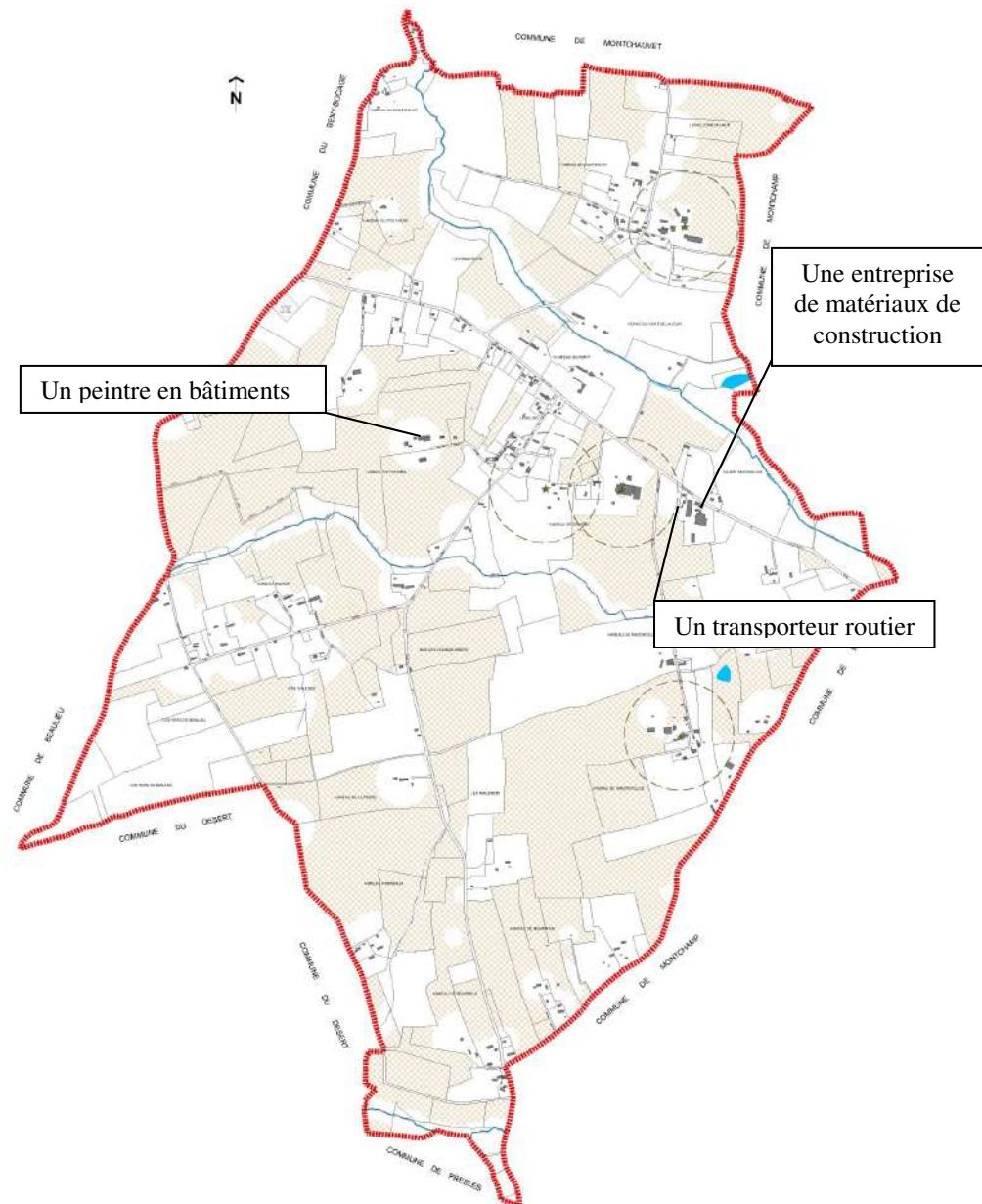
L'activité agricole est présente sur la commune, on relève aujourd'hui la présence de 4 exploitations professionnelles. Elles sont toutes soumises au régime déclaratif de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

La commune souhaite préserver les exploitations agricoles existantes. Le zonage des plans d'épandage est représenté sur la carte page suivante qui localise aussi les exploitations agricoles.

D) ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Les différentes activités identifiées sont localisées sur la carte ci après. La commune souhaite pouvoir les maintenir et en accueillir de nouvelles.

Carte des activités, équipements et exploitations agricoles.



Constats :

Un nombre et une diversité d'activités en adéquation avec le nombre d'habitant de la commune.
Présence d'une entreprise de BTP

Enjeux :

Préserver les sièges des activités (notamment agricoles) et promouvoir les liens avec les équipements des communes voisines.

5. EQUIPEMENTS PUBLICS

A) EQUIPEMENTS PUBLICS

1) Equipements scolaires

La commune dispose d'une classe maternelle petite et moyenne section (respectivement 14 et 12 élèves). Elle fait par ailleurs partie du syndicat scolaire de Montchauvet, Montchamp, Saint Charles de Percy le Désert et Beaulieu qui regroupent les équipements suivants :

Montchauvet une classe maternelle, qui accueille 6 Caro-Percyais et qui dispose d'une cantine.

Montchamp une école primaire composée de 4 classes (CP, CE1, CE2/CM1, CM1/CM2) qui accueille 19 Caro-Percyais.

Une étude est en cours au niveau de la communauté de communes pour réfléchir à moyen terme au regroupement des équipements scolaires et au transfert de la compétence scolaire vers la communauté de communes.

La carte scolaire a défini que le collège de secteur est celui du Bény Bocage, plus proche, bien que Saint Charles de Percy fasse partie de la communauté de communes de Vassy. En 2007, le collège du Beny Bocage signale que 6 élèves de la commune sont admis dans l'établissement. Les lycéens se répartissent dans les différents établissements de Vire et de Condé sur Noirreau.

2) Equipements socio-culturels ou sportifs

La commune ne dispose pas d'équipements socio culturels ou sportifs.

3) Equipements administratifs et publics

La commune dispose d'un bâtiment de caractère au centre de la commune dans laquelle la mairie est historiquement installée.



4) Equipements de culte et de mémoire

L'Eglise entouré du cimetière ainsi qu'un cimetière militaire britannique forment l'ensemble des équipements cultuels dont dispose la commune.



Eglises de Saint Charles de Percy, Cimetière militaire Britannique, Chapelle funéraire des châtelains et vierge à l'enfant

5) Associations

- Comité des fêtes
- Club du troisième âge
- Syndicat scolaire de Montchamp Montchauvet St Charles de Percy, le Désert et Beaulieu
- Société de chasse
- Association de patrimoine de Saint Charles de Percy

B) LES RESEAUX ET COLLECTES

1) Ordures ménagères

La collecte et la gestion des ordures ménagères sont gérées par l' « Le Syndicat Mixte Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SIRTOM) ». Il fédère 10 collectivités (91 communes) et représente 69 379 habitants. Le ramassage est effectué en porte à porte une fois par semaine, le jeudi. Un centre de collecte en apport volontaire est situé au centre de la commune permettant de collecter le verre, les corps creux (bouteilles et flacon plastiques, emballages métalliques et briques alimentaires) et les corps plats (cartons, papiers divers. La déchetterie de Pierres, située à environ 6 Km du bourg est également accessible afin d'y déposer des déchets végétaux, encombrants gravats, ferrailles ainsi que des déchets ménagers spéciaux (électriques et électroniques), des huiles usagées, des pneus, etc.

2) Eau potable

La carte communale devra tenir compte des dispositions de la loi sur l'eau, notamment ses articles 1 et 2 qui déclarent d'intérêt général la protection et la mise en valeur de l'eau ainsi que le développement de la ressource utilisable. Elle devra donc être compatible avec l'objectif de gestion équilibrée de la ressource prévue par la loi qui doit réunir les caractères suivant :

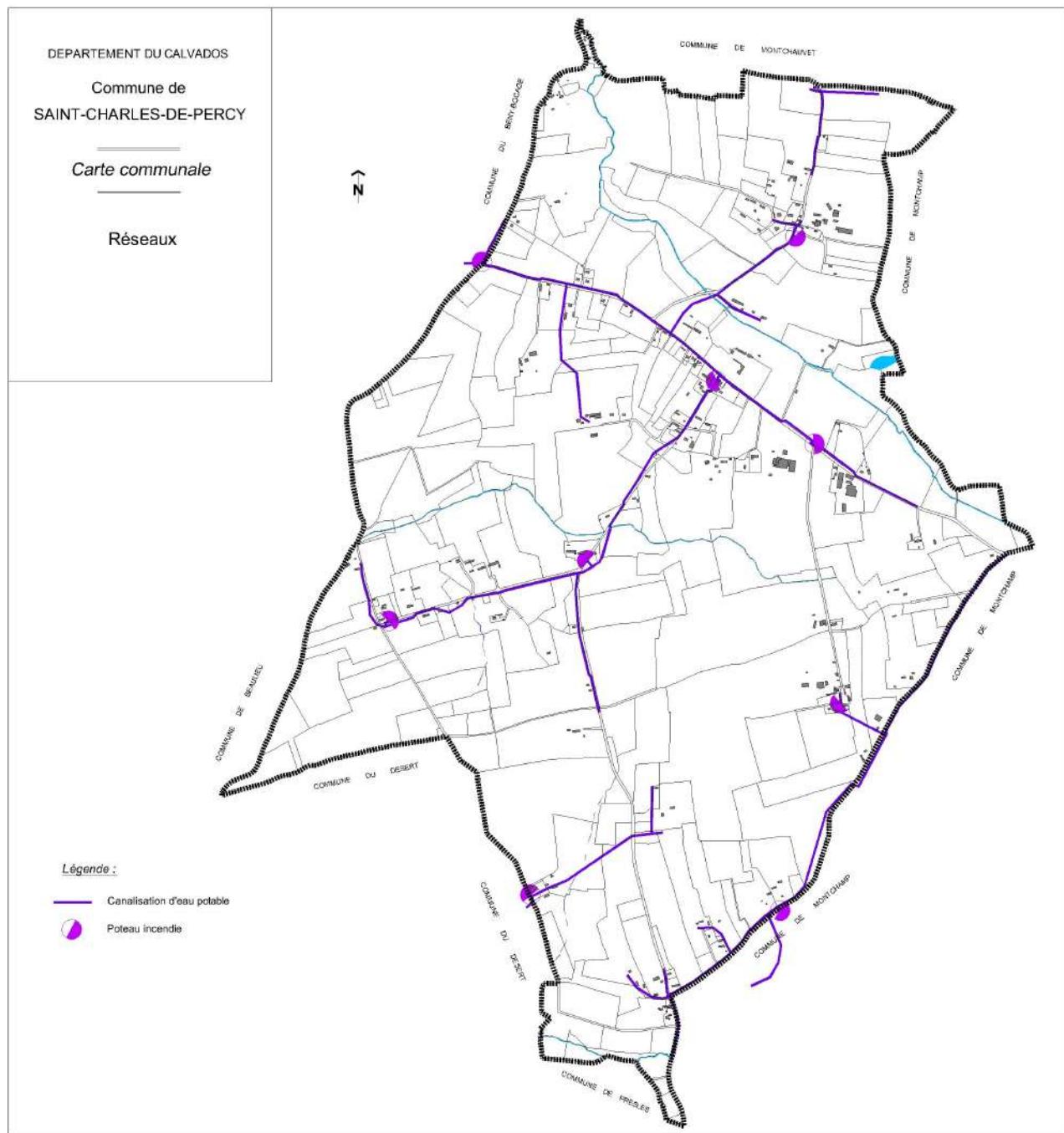
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.
- Une réflexion globale sur les conditions d'alimentation en eau de la commune, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif est indispensable

La commune de Saint Charles de Percy est desservie par deux conduites d'eau. Elles sont alimentées par un forage en nappe souterraine situé à St Charles de Percy et par un captage en nappe souterraine effectué dans la commune Le Tourneur. La commune a transféré sa compétence d'eau potable à un syndicat : le syndicat des Bruyères qui regroupe 2142 abonnés.

En 2004, pour l'ensemble des communes de Beaulieu, Carville, Danvou la Ferrière, le Bény Bocage, le Désert, le Reculey, le Tourneur, Montchamp, Montchauvet, St Charles de Percy, St Jean le Blanc et St Pierre Tarentaine, les prélèvements ont été de 123 866 m³, alors que le volume mis en distribution est de 279°344 m³. Les transferts d'eau ont été importants en 2005, 86007 m³ ont été exportés, en grande partie vers le Syndicat des Besaces, tandis que 256823 m³ ont été importés (principalement du syndicat de production de la Sienne).

Il n'existe aucun branchement au plomb sur le réseau. Le rendement primaire du réseau est de 74.15 %, les pertes correspondent donc à 25.85 % de l'ensemble de l'eau mis en distribution.

Carte des réseaux AEP



3) Assainissement

Eaux pluviales :

Dans le bourg, les eaux pluviales sont collectées par des caniveaux et dirigées vers des tronçons de réseau enterré placé de part et d'autre du bourg. Des tampons permettent un accès rapide au réseau. Le réseau est en buse béton et en diamètre 30 à 40 cm (en bon état).

Aucun problème particulier concernant l'évacuation des eaux pluviales n'a été constaté, hormis durant de gros orages. La topographie du bourg permet une évacuation rapide des eaux pluviales ; au nord de la commune elles rejoignent la rivière de la Souleuvre et au sud elles sont recueillies par le ruisseau de la Mare d'Aunay.

Eaux usées :

L'étude de zonage conduite en 2002 a retenu le principe de l'assainissement individuel pour la totalité de la commune. Toutefois la commune a lancé en 2007 l'étude du traitement des effluents des bâtiments communaux (Mairie, école, cantine et leurs logements attenants). Le regroupement des effluents dans une ou deux installations spécifiques est envisagé mais, au moment d'achever le présent rapport, aucune conclusion n'est disponible.

La carte d'aptitude des sols permet d'apporter une appréciation globale sur la technique d'assainissement non collective à mettre en œuvre pour les constructions nouvelles. La filière de référence doit faire appel à l'épandage souterrain à faible profondeur qui assure l'épuration et l'évacuation par le sol. Le parti d'aménagement devra être en cohérence avec les infrastructures existantes ou prévues.

Constat :

Assainissement semi collectif en cours d'étude

Enjeu :

Vérifier la capacité de développement de la commune en fonction de l'alimentation en eau potable.

6. INFRASTRUCTURES ET MOYENS DE TRANSPORTS

A) INFRASTRUCTURES

1) Les axes de communication

La commune est bien desservie par les axes de communications. Le territoire communal est irrigué par la RD 56 et la RD 577 est proche du territoire communal. De nombreuses routes de gabarit inférieur la traversent et la relient à l'espace rural environnant. Ces routes ne présentent pas de caractéristiques accidentogènes particuliers sur le territoire de la commune. La RD 56 est classée en catégorie 3 par l'agence routière départementale.

- La RD 577 est un axe majeur du département du Calvados, il relie Caen à Vire. 5826 véhicules l'empruntent chaque jour et 10.6% d'entre eux sont des poids lourds.
- La RD 56 relie Montchamp au Bény-Bocage au Nord-Ouest et à Vassy au Sud-Est. C'est un axe majeur pour la commune car elle permet d'accéder à l'axe Caen Vire. Il circule environ 1500 véhicules par jour sur cette route, dont 6.6% de poids lourds.
- La RD 290A relie St Charles de Percy à la RD 55 (vers Vire) de façon directe (il n'existe pas de comptage routier pour cet axe).

Ce réseau est complété par un maillage important de voies communales et de chemins ruraux, représenté sur la carte page suivante.

2) Les liaisons douces

Un seul chemin est dédié à l'usage des piétons existe au nord de la commune, mais les routes communales sont largement fréquentées par des cyclistes, des coureurs et des randonneurs. Cela pose naturellement la question de leur sécurité. Les circuits de randonnée figurent sur la carte suivante.

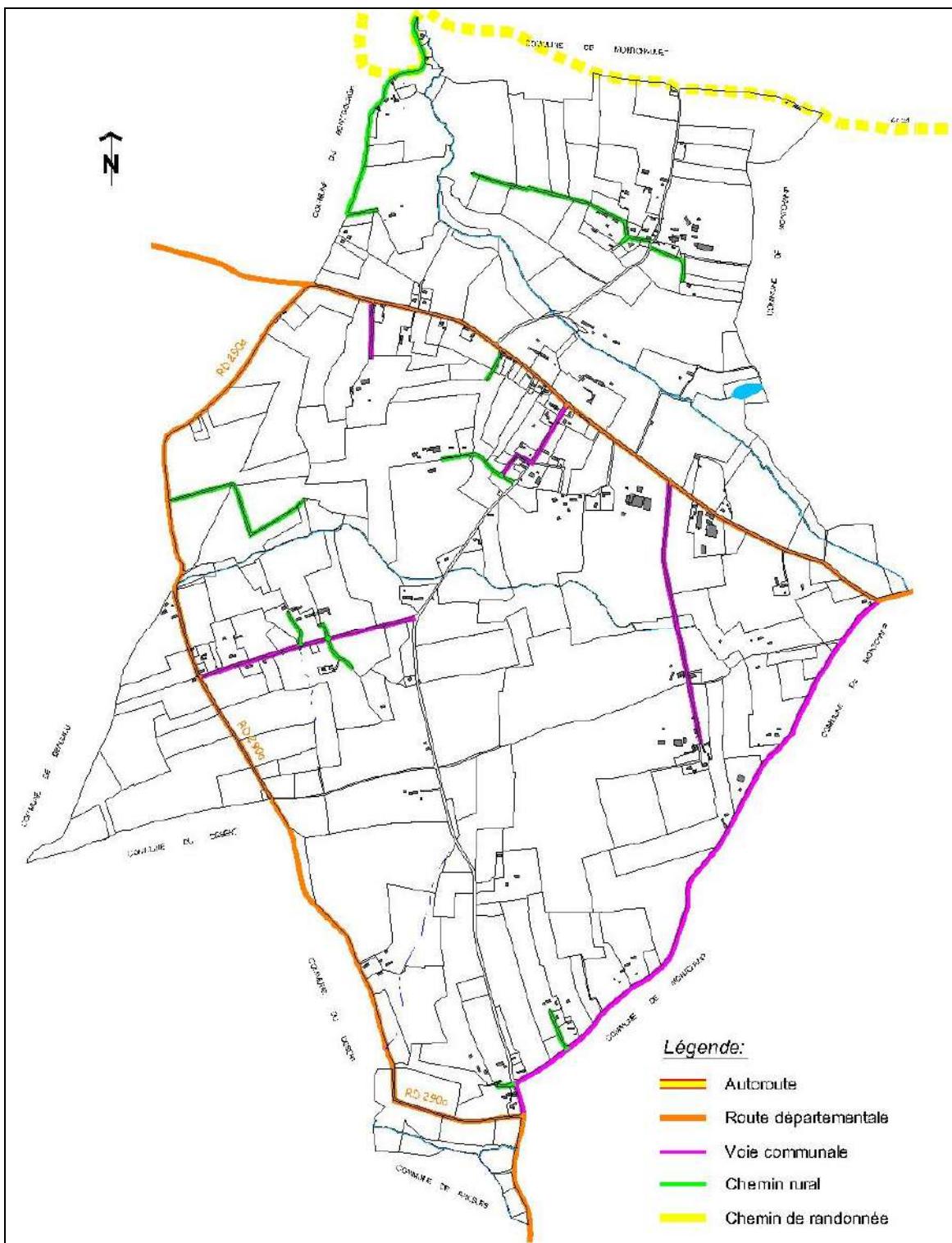
B) MOYENS DE TRANSPORTS

La commune est desservie par la ligne n°33 en période scolaire uniquement qui relie Aunay sur Odon à Vire, 1 aller-retour par jour. Un service de taxi-bus, mis en place par la société des bus verts, existe cependant pour accéder à la commune.

C) CIRCUIT TOURISTIQUE

Le territoire communal est traversé par un circuit touristique :

- le GR 221 (GR de Pays entre Vire et Bocage)



Constats :

- 1 axe présentant des trafics modérés (RD56) traversant le bourg
- Arrêt de bus verts dans le bourg en période scolaire

Enjeu :

- Préserver les liaisons douces.
- Préserver la liaison avec la RD 577

CHAPITRE 2

ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. DONNEES NATURELLES

A) LE CLIMAT

L'aire d'étude est caractérisée par un climat de type océanique avec des températures présentant une faible amplitude (12,5°C) et une moyenne de 10°C. Les précipitations sont relativement abondantes et bien réparties sur toute l'année (plus de 200 jours par an) avec une hauteur d'eau moyenne annuelle de 1 000 mm (jusqu'à 1 200 mm sur les crêts). Les mois les plus humides sont les mois d'octobre, novembre et décembre. Le secteur est soumis à l'influence des vents dominants d'orientation Ouest à Sud-Ouest.

B) LA GEOLOGIE

La géologie de la commune se caractérise par un substrat granitique sans 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).

Le territoire communal est constitué de 5 formations géologiques (des plus récentes aux plus anciennes) :

- Alluvions modernes
- Limon des plateaux
- Terrains quaternaires (Loess Weichsélien) de limons
- Terrains paléozoïques de pélites et grès
- Terrains Protérozoïques de siltites et d'arénites quartzo-feldspathiques lithiques.

C) LE RELIEF

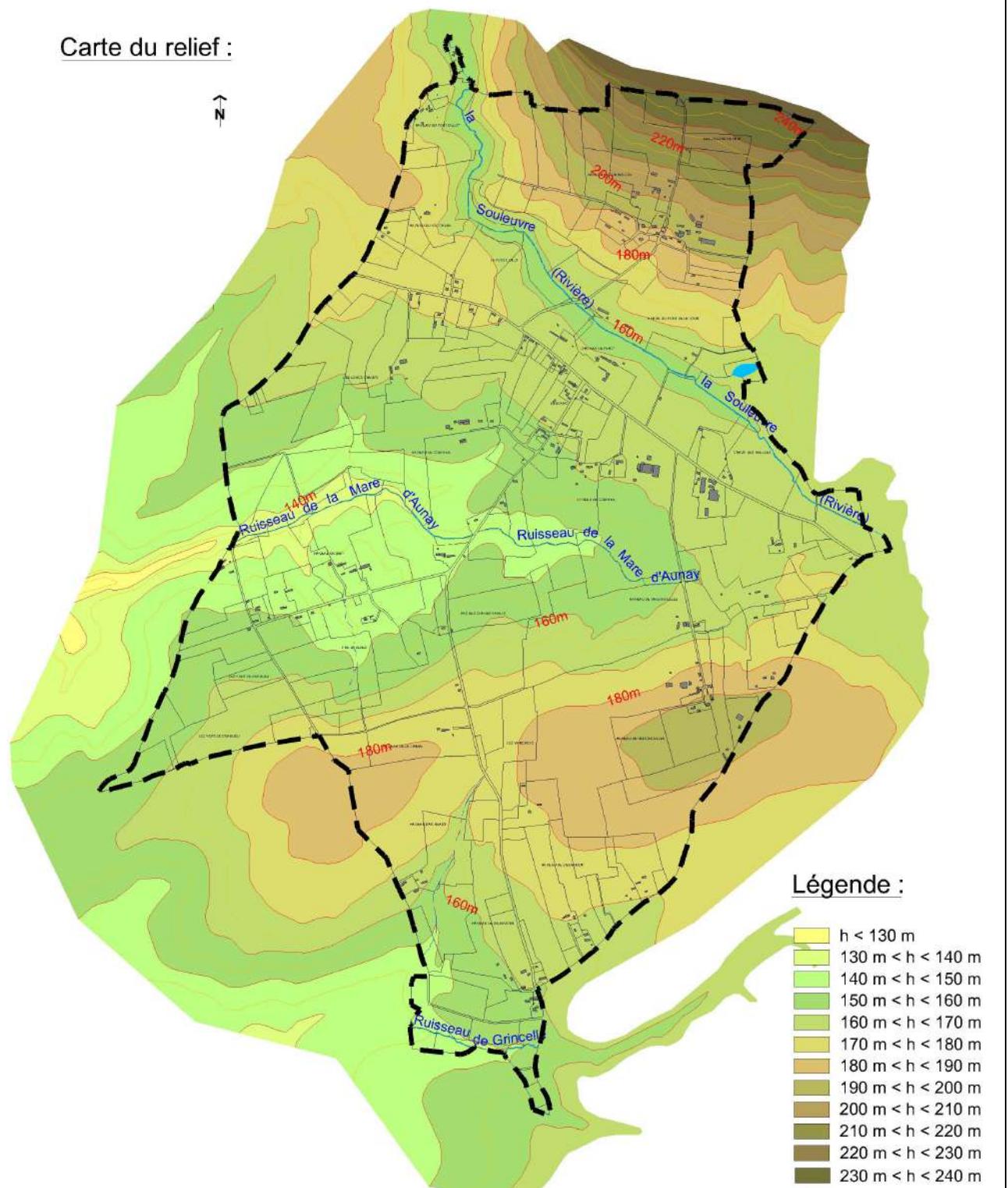
La commune de Saint Charles de Percy présente une topographie mouvementée typique de cette région du Pays du Bocage Virois, avec une altimétrie variant de 130 dans la cuvette de la Rivière de la Mare d'Aunay à 240 mètres dans les hauteurs surplombant la vallée de la Souleuvre.

Le bourg se situe à une altitude d'environ 160 mètres. Le vallonnement est plus abrupt dans la partie nord de la commune, dans la vallée de la Souleuvre.

Le relief de la commune est marqué au Nord par l'encaissement de la vallée de la Souleuvre d'orientation Sud/Est – Nord/Ouest. Le centre de la commune est occupé par une zone basse orientée Est – Ouest, dont la limite sud est constituée par des collines culminant à 195 mètres. La partie Sud du territoire communal est un coteau de colline orienté vers le Sud.

Il faudra être attentif aux courbes de niveau afin de ne pas urbaniser les coteaux les plus pentus et les plus exposés à la vue.

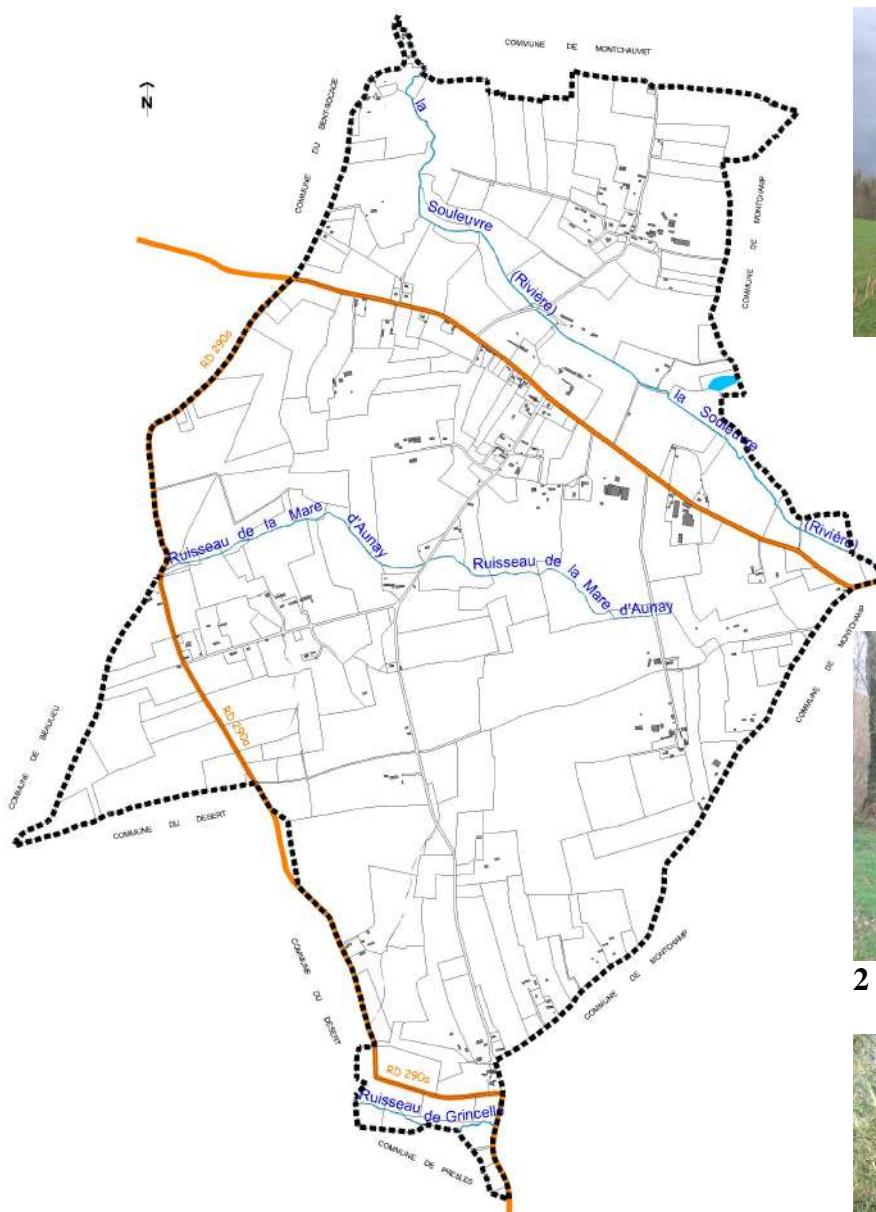
Carte du relief :



D) L'HYDROGRAPHIE

La commune appartient au réseau de la Souleuvre et du bassin de la Vire, elle est traversée au Nord par la Souleuvre (1), au centre par le Ruisseau de la Mare d'Aunay (2) et au sud par le Ruisseau de Grincelle (3). L'ensemble des écoulements sont orientés Est – Ouest.

Réseau hydrographique



1



2



3

E) LA FAUNE ET LA FLORE

La faune locale :

L'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie (DIREN) fait état du rôle des haies, bosquets, arbres isolés et mares qui sont des habitats fonctionnels qui forment un réseau de grande valeur écologique pour de nombreuses espèces animales. Dans le maillage bocager il faut encourager la mise en place des jachères (environnement faune sauvage). S'y ajoute le rôle de la forêt : les populations de grand gibier (cerf élaphe, chevreuil, sanglier) y ont connu une forte augmentation depuis ces dernières années. Dans un souci de biodiversité il est nécessaire de conserver les arbres les plus vieux car ils abritent souvent de nombreuses espèces d'insectes menacés (xylophages des humus de cavités).

Les quelques relevés entomologiques effectués sur cette zone ont permis de recenser la présence de deux orthoptères intéressants : le rare Gomphocère roux et le Criquet des Pins. La récente découverte de la Loutre d'Europe dans cette zone constitue un évènement naturaliste de premier ordre lorsqu'on sait que cette donnée est la seule récente pour l'ensemble de la Normandie.



Loutre d'Europe

Concernant la faune aquatique, leurs habitats physiques, offerts par la forte diversité des facies d'écoulement, la granulométrie très grossière du lit et la végétation des berges, sont particulièrement propices à plusieurs espèces qui trouvent dans ces milieux des conditions très favorables à leur développement et ce d'autant que, hormis quelques problèmes ponctuels, les eaux sont de bonne qualité, fraîches et bien oxygénées.

Les espèces les plus remarquables sont l'écrevisse à pieds blancs, très présente sur le bassin de la Souleuvre. Parmi les poissons citons le chabot, espèce caractéristique des fonds caillouteux et dont les peuplements sont ici importants, la Lamproie de Planer qui vit dans les bancs de sables et graviers, le saumon atlantique pour lequel la Souleuvre constitue une zone de reproduction très intéressante à l'échelle du bassin versant de la Vire. Enfin, il faut mentionner la Truite fario, espèce patrimoniale dont le bon état des populations témoigne directement au fonctionnement des cours d'eau et du bassin versant. Le rétablissement récent de la libre circulation sur l'ensemble du cours de la Vire est très favorable au Saumon atlantique qui revient frayer ici sur les quelques radiers.



Saumon de l'Atlantique

La flore locale :

La couverture boisée des versants raides de la Vire et de la Souleuvre se rattache à la chênaie pédonculée-hêtraie silicicole. En plus des lichens et des mousses, on y observe des espèces botaniques intéressantes et originales, notamment sur les rochers dénudés, comme la Scille d'automne.

Les cours d'eau s'inscrivent dans un paysage très encaissé et escarpé où dominent largement les herbages et les formations boisées de pentes. Les parcelles de fonds de vallée et les coteaux abrupts, souvent boisés, constituent des « zones tampons » entre les plateaux et les cours d'eau, contribuant à assurer à ces derniers une eau de bonne qualité biologique.

Dans les zones forestières, il faut en conserver les arbres remarquables pour leur rôle de maintien de la biodiversité. Dans le bocage il est nécessaire de maintenir les haies souvent de chênes ou de hêtres.

Le patrimoine végétal est également constitué de haies bocagères présentant généralement une strate arborescente et une strate arbustive. On note sur la commune la présence zones de boisements (bois de feuillus) dispersés sur l'ensemble de la commune. Ils représentent une superficie de près de 10 hectares.



2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A) ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) :

La commune de Saint Charles de Percy est concernée par deux zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) qui sont situées aux abords de la Souleuvre.

La ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique) est un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire national.

Deux types de zones sont définis :

- Zones de type I :

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. **Le périmètre de la ZNIEFF de type I La Souleuvre et ses affluents recoupe le territoire communal.**

Les habitats physiques offerts par la forte diversité des faciès d'écoulement, la granulométrie très grossière du lit et la végétation des berges sont particulièrement propices à plusieurs espèces qui trouvent dans ces milieux des conditions très favorables à leur développement et ce d'autant que, hormis quelques problèmes ponctuels, les eaux sont de bonne qualité, fraîches et bien oxygénées.

- Zones de type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I. **Le périmètre de la ZNIEFF de type II La moyenne vallée de la Vire et le bassin de la Souleuvre recoupe le territoire communal.**

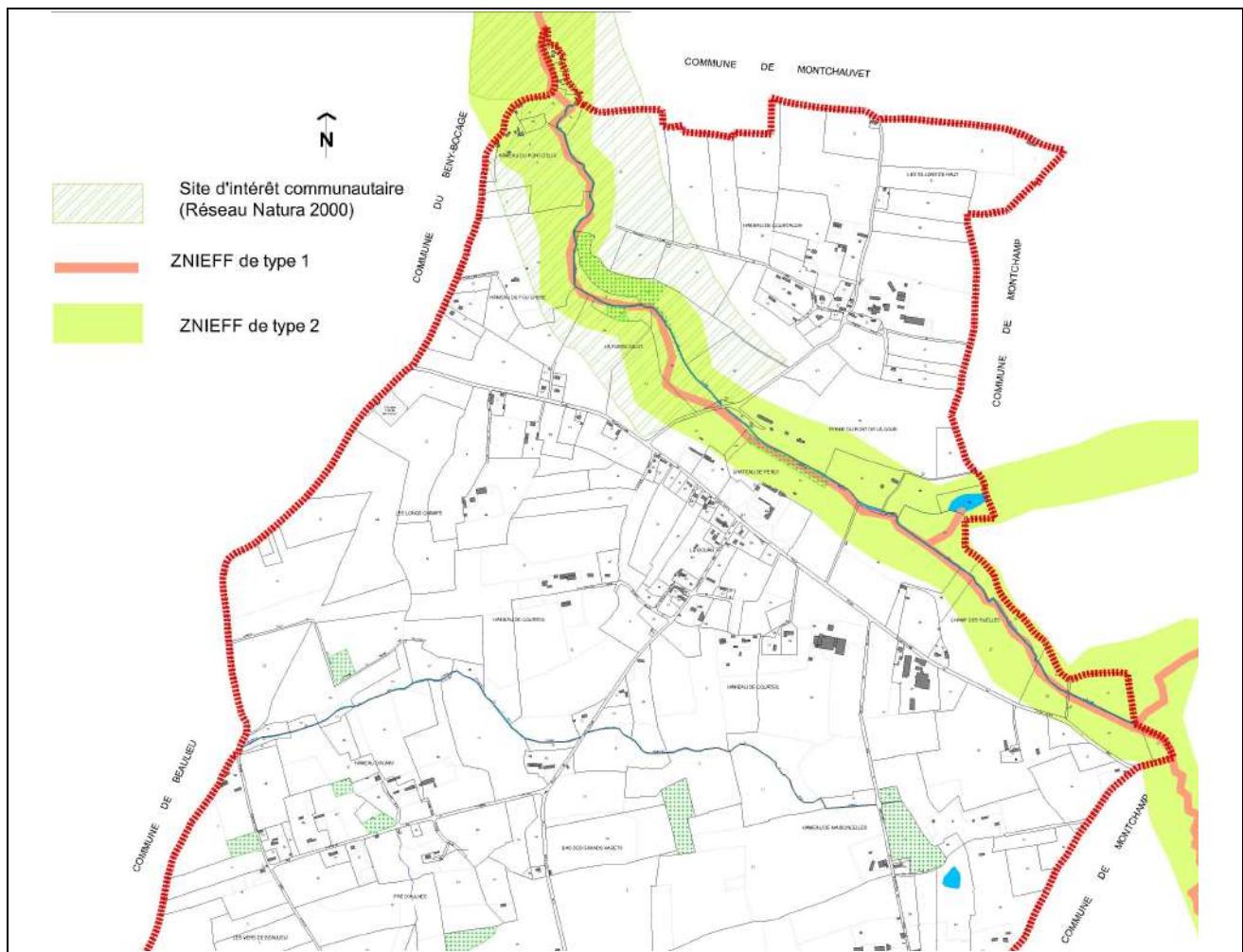
B) SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

La Directive européenne n°92/43 du 21 mai 1992, dite « Directive Habitats », concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, s'applique à tous les Etats membres de l'Union Européenne. Elle vise à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'importance communautaire. L'inventaire, basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs, permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le réseau européen dénommé « Natura 2000 ».

Le bassin de la Souleuvre est classé « Espaces Naturels Protégés de Basse-Normandie » (projet site d'intérêt communautaire).

L'extrême nord du territoire est classée en site d'intérêt communautaire au titre de la directive « habitats ». Les zones proches de ce secteur devront être protégées de toute évolution urbaine. La présence de trois espèces reconnues d'importance communautaire liées aux milieux aquatiques et présentant des populations remarquables ont permis de retenir le bassin de la Souleuvre au titre des habitats d'espèces.

Carte des ZNIEFF



C) BIOTOPE

La commune se trouve dans un secteur concerné par la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole (arrêté du 28 février 2003). Afin de veiller à la qualité des cours d'eau et pour lutter contre leur eutrophisation, une zone vulnérable a été délimitée.

D) ZONE VULNERABLE

La commune de Saint Charles de Percy est concernée par la Directive Nitrate et une zone vulnérable a été définie par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Une zone vulnérable est un territoire affecté par des teneurs supérieures à 50 mg/l de nitrates ou supérieures à 40 mg/l mais à la hausse et ayant tendance à l'eutrophisation.

L'application de la directive 91/676/CEE du 31 décembre 1991, dite directive «nitrates», transposée en droit français par le décret n°93-1038 du 27 août 1993, se décline en plusieurs volets : la délimitation de zones vulnérables, la définition et la mise en œuvre de programmes d'actions en zones vulnérables se traduisant par l'obligation pour tout agriculteur dont l'exploitation est toute ou partie située en zone vulnérable de respecter un ensemble de prescriptions concernant essentiellement le raisonnement de la fertilisation azotée, l'application volontaire d'un code national des bonnes pratiques agricoles en dehors des zones vulnérables.

2. LES RISQUES NATURELS ET LES CONTRAINTES

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme indique dans son 3^{ème} alinéa que les cartes communales déterminent en particulier les conditions qui permettent d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

A) LES ZONES INONDABLES :

Le risque inondation que peuvent constituer les débordements de la Souleuvre devra donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors de crues diverses et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.

La commune est soumise aux inondations par débordement des cours d'eau dans les vallées de la Souleuvre et du Ruisseau de la mare d'Aunay. Aucune habitation n'est située en zone inondable. La carte communale devra préserver les champs d'expansion des crues d'une extension de l'urbanisation. Tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, fera l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

B) LES REMONTEES DE NAPPES PHREATIQUES

Les remontées de nappes phréatiques est un phénomène naturel qui concerne le territoire communal. Les risques associés à cet aléa dépendent de la profondeur de la nappe. A plus de 5m de profondeur, il n'y a pas de risques pour les activités humaines ; entre 2.5m et 5m des risques existent pour les infrastructures profondes ; entre 1 et 2 m, il existe un risque d'inondation des sous sols ; entre 0 et 1m, le risque d'inondation concerne autant les sous sols que les réseaux. Ce dernier type de risque concerne les abords de la Souleuvre mais également le centre de la commune dans la vallée du ruisseau de la Marre d'Aunay, ainsi que le hameau de Courtacon, le hameau d'Aigneaux et le hameau du bas de Sieurmoux.

C) LE RISQUE DE CHUTE DE BLOCS

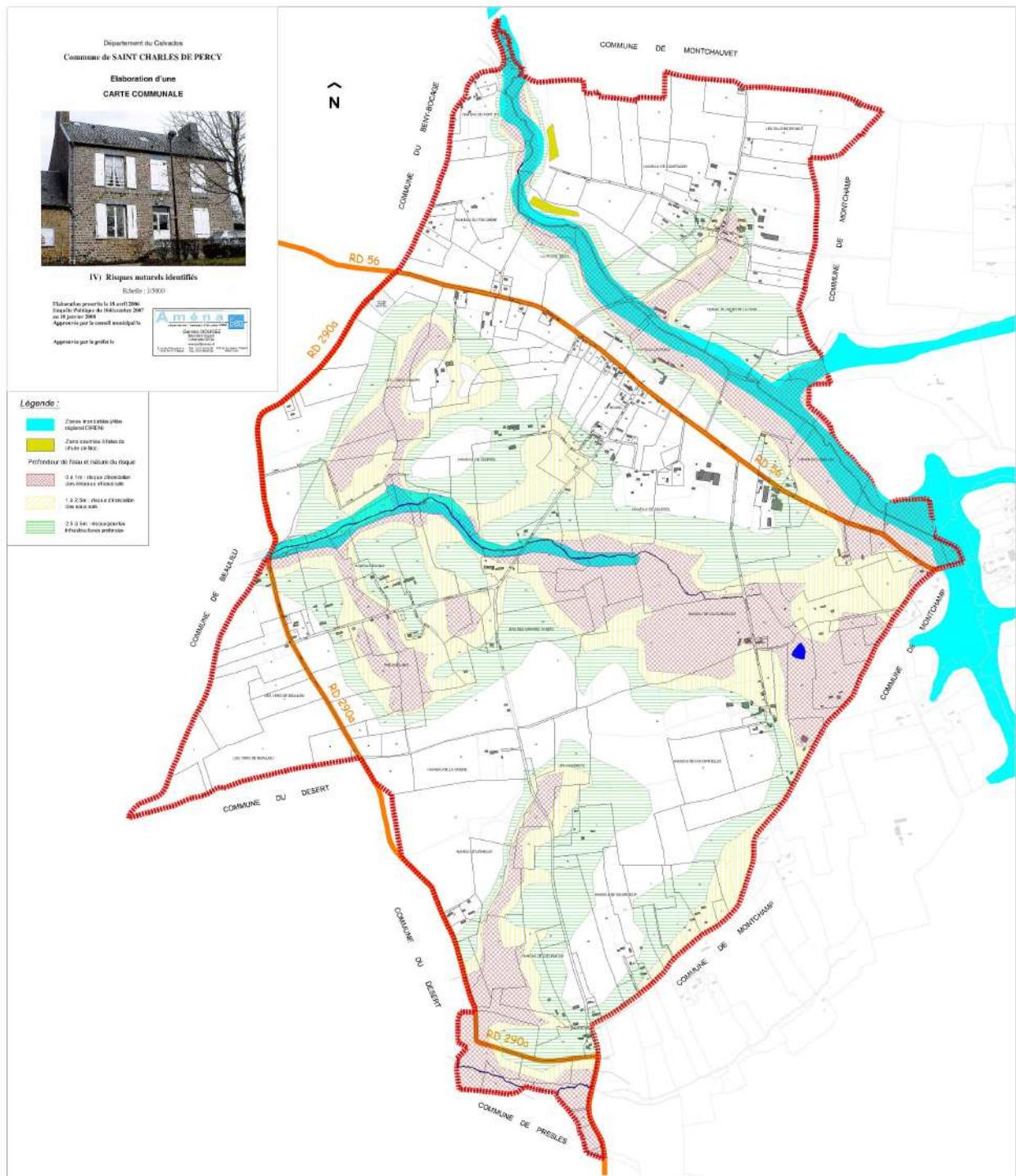
Le territoire communal est concerné par l'aléa de chute de bloc. Il affecte deux secteurs, localisés près de la Souleuvre dans une zone escarpée. Aucun aménagement n'est présent dans ce secteur et il n'est pas autorisé d'en créer.

D) LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :

La commune de Saint Charles de Percy n'est pas soumise aux risques de mouvements de terrain.

E) LES CAVITES :

Aucune cavité n'a été cartographiée par la base de données nationale des cavités souterraines abandonnées en France métropolitaine (*source : www.bdcavite.net*)



F) LES ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE :

La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophe naturelle :

- Arrêté du 22/10/1987 faisant suite à une tempête exceptionnelle survenue les 15 et 16 octobre 1987
- Arrêté du 24 février 1995 à la suite des crues de janvier 1995
- Arrêté 29/12/1999 relatifs aux dommages survenus à l'occasion des intempéries du 25 au 29 décembre 1999

G) LA SECURITE ROUTIERE :

D'une manière générale, les accès aux nouvelles zones constructibles devront être étudiés avec soin et seront limités en nombre. Ils devront bénéficier d'une bonne visibilité (bien voir et être vu) et d'une bonne lisibilité, donc dans un alignement droit et plat.

Le territoire communal est traversé par la D56, il est envisagé d'aménager à terme le carrefour entre la RD 56 et la route menant au hameau de Courtacon. La commune souhaite ainsi prendre en compte les problèmes liés à la circulation des automobiles et des poids lourds sur son territoire.

H) LE BRUIT :

Le territoire communal n'est pas concerné par les dispositions relatives au renforcement de la protection de l'environnement (loi du 2 février 1995, article 52, codifié à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

La commune n'est pas concernée par les dispositions relatives au niveau sonore des infrastructures terrestres.

3. ANALYSE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

A) LES PAYSAGES

La commune de Saint Charles de Percy offre des paysages diversifiés marqués :

- Par la topographie : présence d'escarpement au nord de la commune et de collines au centre, délimitant de petites vallées partant du centre de la commune. (1)
- Par un bourg distendu où se rejoignent les axes routiers desservant la commune. (2)
- Par des zones de bocage serré dans lequel alternent des zones de labour et des zones toujours en herbe. (3)
- Par la présence d'un habitat dispersé en dehors du bourg. (4)



1



2



3



4

La Commune est découpée en trois bassins, celui de la Souleuvre, celui de la Rivière de la mare d'Aunay et celui de du ruisseau de Grincelle. La Souleuvre, qui prend sa source sur la commune voisine de Montchamp, elle draine une vallée assez encaissée en direction du Nord-Ouest de la commune. La Rivière de la Mare d'Aunay prend sa source sur la commune de St Charles de Percy, elle draine la cuvette située au centre de la commune en suivant une direction Est – Ouest. Le ruisseau de Grincelle et ces affluents occupent l'extrême sud de la commune, il s'écoule vers le sud-ouest.

La topographie est liée au paysage de bocage. L'occupation du sol de la commune est principalement composée de pâturages (de petite taille) entourés de haies taillées avec une activité agricole des sols tournée vers l'élevage et un peu de polyculture. Les abords de la vallée de la Souleuvre sont essentiellement, comme le reste du *Pays de Bocage Virois*, une région de pâturages, d'herbages et de vergers, où se succèdent collines boisées, vallées encaissées, prés humides et de nombreux ruisseaux.

Les boisements présents sur le territoire communal, s'ils ne peuvent faire l'objet d'un classement en tant qu'espace boisé au travers de la carte communale, devront conserver leur intégrité. Pour ce faire, ils seront identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur et dès lors

pourront entraîner l’obligation d’une autorisation pour tous travaux les concernant (article L. 442.1 et L. 442.2 du code de l’urbanisme dans leur rédaction issue de la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003), au travers d’une étude de territoire.

La transparence des haies et leur raréfaction en de nombreux lieux libèrent la vision des espaces agricoles dans lesquels les labours de maïs et de céréales occupent une place importante. A côté des prairies, au vert assez permanent au long des saisons, les cultures font succéder des couleurs changeantes : beige ou marron des sols nus dérivés des schistes, vert tendre des plantes à l’état gazonnant, jaune d’or des moissons, tapis de haute laine vert foncé des maïs d’été, dans un décalage entre le cycle des céréales d’automne et des maïs semés seulement en mai. Et les hauteurs bordières cernent toutes les vues de leur liseré sombre sous le ciel.

Les éléments verticaux constituent des signes très forts. Les arbres élevés, chênes pédonculés essentiellement, se dressent, isolés dans des parcelles à deux ou trois inégalement espacés, sur des talus, au mieux des alignements. Leurs silhouettes se détachent souvent du ciel dès qu’ils jalonnent une croupe. Des clochers d’église, aux formes variées (en bâtière, polygonaux, en cloche), pointent ici et là. Plus modestes, des croix de granite fréquentes signalent les carrefours des chemins de leurs hampes grises. Les toitures des bâtiments ajoutent leurs touches d’ardoise bleuie ou de tôles rouillées.

B) LES PERSPECTIVES VISUELLES

La commune est constituée de trois zones distinctes, une zone basse dans sa partie centrale (1), des escarpements au nord (2) et une zone de collines au sud et à l’Est (3). La Souleuvre serpente dans une vallée assez encaissée, alors que les autres cours d’eau s’écoulent au milieu de fond de prairie. Le bocage est la caractéristique première du paysage. Il est important de préserver les paysages vallonnés de la commune.



1



2



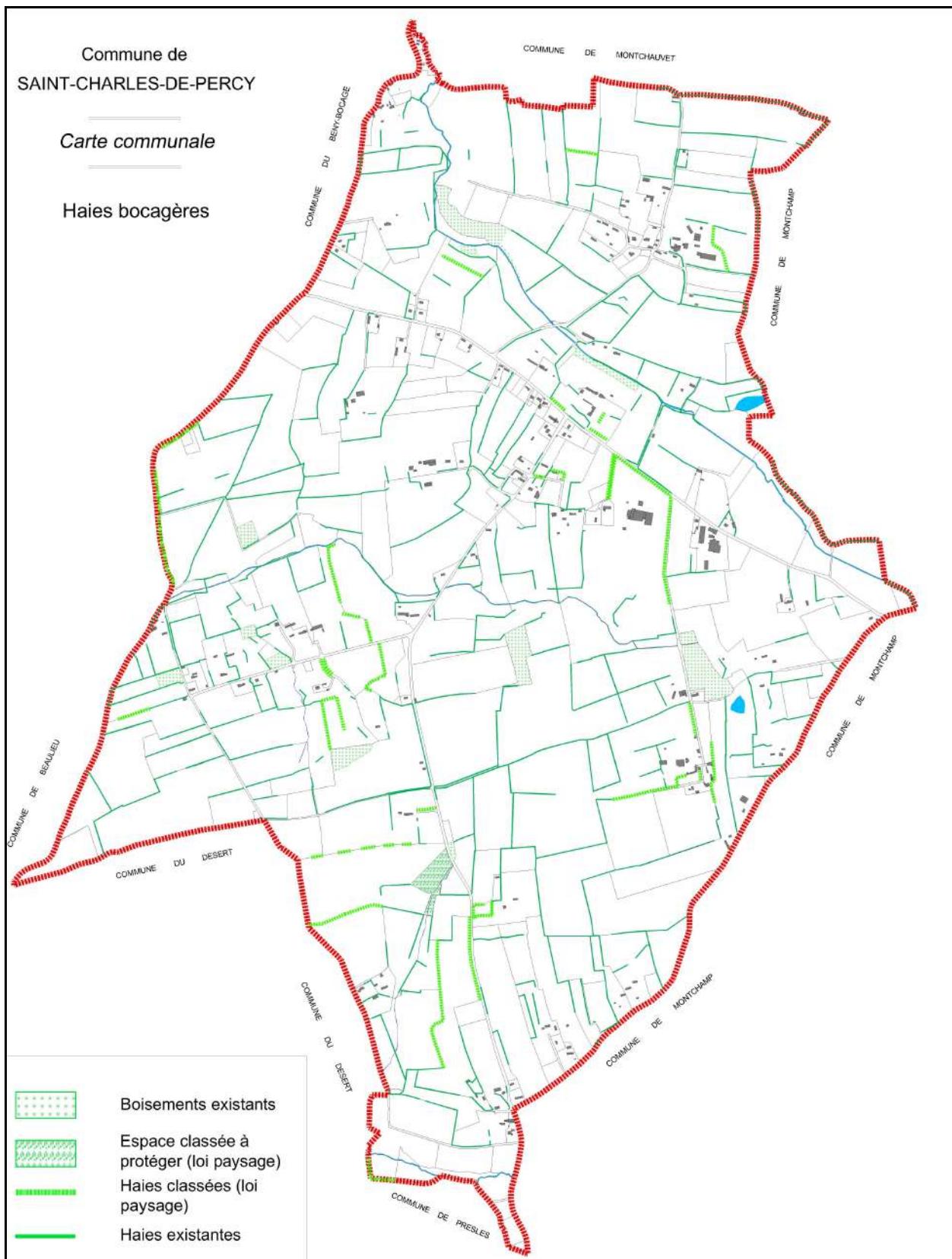
3

La présence de la vallée de la Souleuvre offre d’importantes perspectives visuelles à partir des versants. Les axes de communication permettent également de découvrir le paysage de bocage. La présence d’espaces boisés, les prés et le maillage bocager contribuent à renforcer ce sentiment d’espace naturel harmonieux. Les enjeux paysagers sont donc importants et il convient de prendre en compte l’impact visuel des principaux projets afin de conserver intacte cette perception positive du territoire.



Prise de vue depuis le VC 101

Carte des espaces boisés et des haies



Carte Communale de Saint Charles de Percy

C) LE TISSU URBAIN

Le tissu urbain du bourg est peu dense, il s'organise autour du carrefour principal entre la RD 56 et des routes communales. Le bourg est très majoritairement composé de bâtiments anciens, les matériaux utilisés sont variés : brique, pierre, etc. L'omniprésence du bâti ancien donne un cachet authentique à la commune de Saint Charles de Percy

A l'extérieur du bourg, les hameaux se sont développés autour des fermes le long de la voirie, il n'y a pas d'unité architecturale même si l'habitat ancien de style normand est prédominant. Les exploitations agricoles sont également composées de hangars en plus ou moins bon état.

La commune a mené une réflexion sur la transformation de bâtiments d'origine agricole afin de les classer comme bâtiment transformable, afin de leur permettre de retrouver une nouvelle utilisation. Leur localisation est reportée sur la carte page suivante.

PHOTO DU BATI



Bâti traditionnel ancien



Le château de Saint Charles de Percy

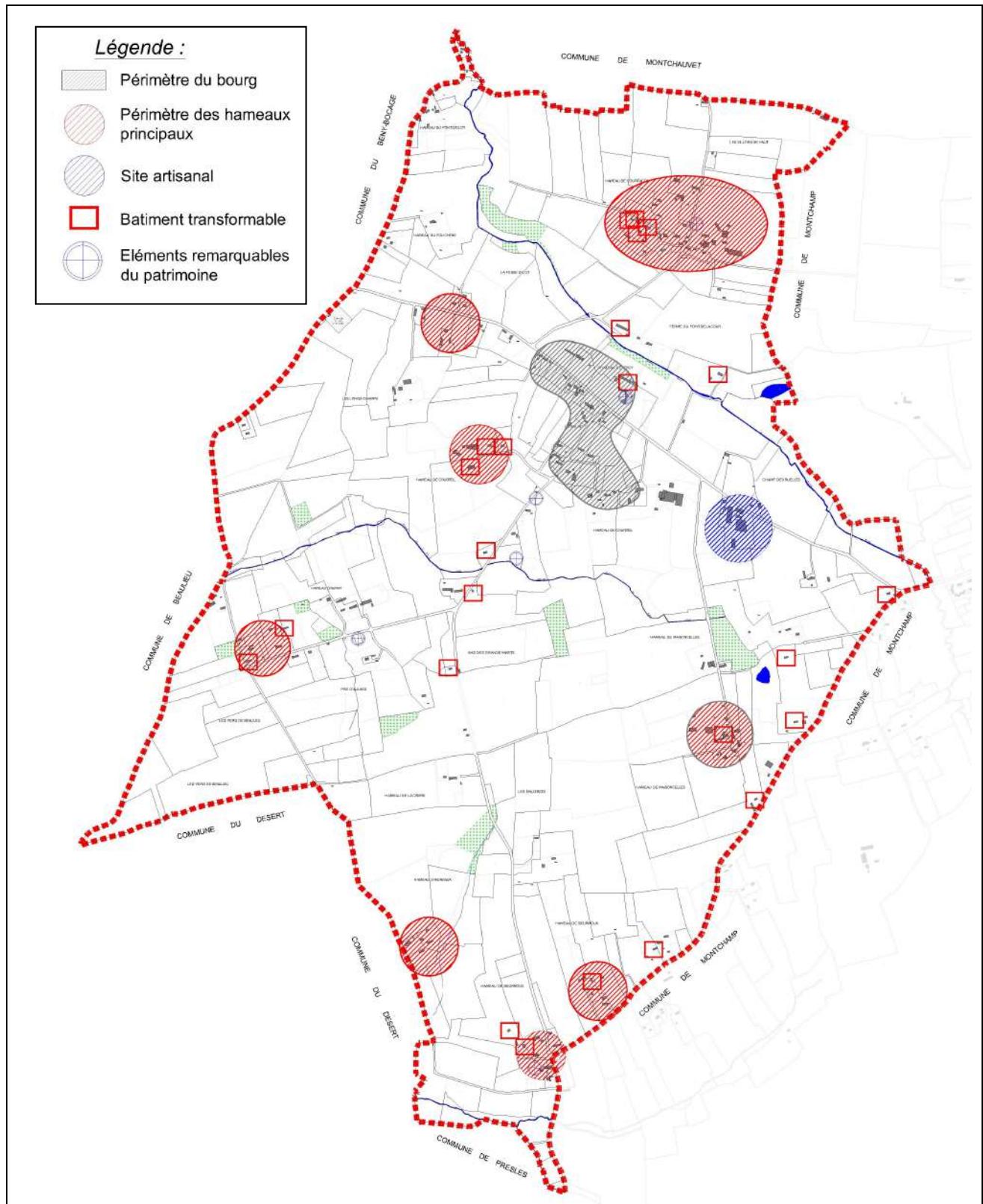


Bâtiments agricoles

D) ELEMENTS REMARQUABLE DU PATRIMOINE

La commune a identifié plusieurs éléments remarquables du patrimoine localisés sur la carte ci-dessous.

CARTE DES ESPACES BATIS



CHAPITRE 3

**PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET
JUSTIFICATION DES CHOIX**

1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

A) LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS :

La commune de Saint Charles de Percy 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).

La commune est située dans le périmètre du SCOT du Bocage.

B) LES OBJECTIFS COMMUNAUX :

Le contexte local a évolué ces dernières années : l'aire urbaine de Vire entame une nouvelle période de croissance démographique depuis 1999. Les effets bénéfiques de la proximité de l'autoroute commencent à se faire sentir sur le dynamisme économique et démographique. En matière de pression foncière, cela a entraîné une augmentation de la demande en terrains constructibles. La commune entend organiser son potentiel afin de répondre à la demande de logements dans un environnement de qualité.

Le contexte économique pour l'agriculture a également évolué. La déprise agricole dont le SCOT se fait l'écho a pour conséquence un nouveau défi d'aménagement pour les communes rurales. Cela a amené la commune à définir de nouvelles perspectives de développement et d'aménagement. Le but de cette démarche est de préserver les exploitations agricoles et le patrimoine naturel et paysager du bocage, tout en permettant de planifier le développement du bourg en proportion des enjeux réels et maintenir des perspectives d'évolution dans les hameaux.

La commune de Saint Charles de Percy s'est engagée dans une réflexion d'urbanisme ayant pour objectif d'élaborer une carte d'urbanisme, en définissant de nouvelles perspectives d'aménagement. Elle a précisé que ses objectifs généraux sont : la préservation des zones naturelles et des zones à risques, la préservation de l'activité agricole, le développement des espaces à vocation d'habitation, l'accueil et la pérennisation de l'activité économique

La préservation des zones naturelles et les zones à risques

Aux abords de la Souleuvre, des zones humides sont propices au développement d'une flore et d'une faune particulière. Des secteurs sont déjà protégés par des diverses dispositions dont les Sites d'intérêt communautaire et le classement en ZNIEFF de type I et II. Ces espaces sont reconnus pour leurs qualités environnementales et leur biodiversité.

Les abords des cours d'eau présentant un risque d'inondation sont également identifiés, et pris en compte dans cette logique de protection. Ces espaces n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles habitations.

Les choix exprimés consistent à protéger de toute nouvelle implantation les espaces remarquables que sont les ruisseaux, les vallées, les espaces boisés ainsi que les abords immédiats de la RD 56.

La préservation d'éléments remarquables du patrimoine

Des éléments remarquables du patrimoine bâti ont été signalés afin de permettre leur préservation. Il s'agit principalement d'anciens lavoirs, mais aussi du château.

La préservation de l'activité agricole

Hors les espaces à protéger en raison de caractéristiques naturelles particulières, l'ensemble du territoire est affecté à la protection de l'activité agricole ; les développements urbains envisagés tant au bourg que dans les hameaux évitent de porter atteinte à cette activité et aux sièges d'exploitation.

En matière agricole, la deuxième donnée importante à prendre en compte est l'identification des plans d'épandage connus, afin que les choix en matière de développement urbain veillent également à les protéger au maximum.

Sur la carte des servitudes et informations diverses ci-après, sont indiqués d'une part un rayon purement indicatif de 200 mètres autour de chaque exploitation agricole ; ce rayon de protection a pour vocation de ne pas neutraliser le développement des bâtiments et équipements agricoles, d'autre part les plans d'épandage portés à la connaissance de la commune.

Le développement des espaces à vocation d'habitations

Les objectifs ainsi fixés par la commune ainsi que la prise en compte des différentes contraintes évoquées ci-avant, l'ont conduite à localiser différents espaces constructibles à usage d'habitation :

-Au bourg

L'élargissement de la zone constructible dans le bourg, vers l'ouest est envisagée afin d'englober quelques habitations dans la zone du bourg. L'objectif est ainsi de permettre la construction d'habitations en retrait des voies de communication principales, mais en contact avec direct avec le bourg. Au bourg, sur les 13 hectares que constitue la zone constructible, environ 4.5 hectares sont disponibles pour construire des habitations nouvelles.

-Hors du bourg

Les hameaux classés en zone constructible, sont le hameau de Courtacon, le hameau du Courteil le hameau du fou Chêne et le hameau de Sieurmoux, de plus deux hameaux font l'objet d'extension dans le cadre du développement de la commune :

Au contact de la commune de Montchamp sur une superficie d'environ 4.5 Ha

Au hameau d'Aunay, au sud de la commune, permettant de construire sur une superficie complémentaire de 1.5Ha.

De petites zones constructibles qui ont été reportées sur le plan ont vocation à permettre la création d'annexes disjointes des bâtiments existants. Il ne s'agit pas d'espaces potentiellement urbanisables permettant l'accueil d'une population complémentaire.

- Sur toute la commune

La commune a de plus identifié, à titre purement indicatif, près de vingt bâtiments transformables hors de ces secteurs qui peuvent être transformés en habitations.

L'accueil et la pérennisation de l'activité économique

Concernant l'activité économique, hors secteur agricole, la principale donnée à prendre en compte est la présence de l'entreprise RIVIERE dont le siège d'activité est situé à l'est du bourg, au sud de la RD 56. Afin de permettre l'évolution de l'activité présente mais également l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune, un espace à vocation d'activités est défini au sud de la RD56, il intègre l'entreprise présente.

PLAN DE DELIMITATION DES SECTEURS

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune de Saint Charles de Percy souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance de 2 à 3 constructions par an. Cet accroissement entraîne la construction de 30 à 45 logements sur une période de 15 ans environ, soit une augmentation de population de 80 habitants environ sur cette même période. Cet objectif s'inscrit dans la continuité de la demande exprimé ces dernières années.

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

Les secteurs constructibles ont été définis essentiellement au bourg, afin d'étoffer celui-ci comme le préconise le législateur. Ils seront proches des voies d'accès afin de permettre de réduire les déplacements tout en limitant les accès aux voies structurantes en particulier la RD 56 (des retraits de constructibilité ont été prévus en conséquence). Quelques hameaux disposent d'une capacité d'accueil totale de 10 à 15 logements.

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

- *Renforcer le centre bourg,*

L'objectif principal de la carte communale est de densifier le bourg au travers de la création d'habitations nouvelles. Ce parti d'aménagement est cohérent avec les objectifs de développement durable visant à renforcer les centralités dans les espaces ruraux. Ainsi environ 2ha sont classés en zone constructible à l'ouest du bourg et 2.5ha à l'est. Des constructions interstitielles sont également envisageables près de la mairie. Le château, qui forme avec l'église un patrimoine historique remarquable n'est pas compris dans la zone constructible afin de préserver son caractère originel.

- *Stopper l'extension anarchique de la commune,*

Le projet de développement de Saint Charles de Percy s'appuie également sur la proximité des axes de circulations et des activités économiques, ainsi que sur les équipements publics et les commerces existants sur la commune de Montchamp. La création d'un secteur constructible près du bourg de Montchamp s'inscrit dans cette orientation. Il est prévu de permettre un potentiel de création de 6 à 8 habitations sur ce secteur en bordure d'un espace bâti sur le territoire de Montchamp.

- *Eviter les constructions dans les périmètres d'épandage et près des exploitations agricoles,*

Le parti d'aménagement de la commune consiste à limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole, en particulier l'élevage. Ainsi la présence de sièges d'exploitation près du bourg et de divers hameaux a limité tout développement dans ces secteurs.

- *Privilégier, en dehors des zones constructibles, le changement de destination en habitat de bâtiments de caractère.*

Le changement de destination et la transformation fait partie intégrante du projet d'organisation du développement de la commune. Il participe en effet à la qualité des espaces ruraux de la commune en maintenant la qualité architecturale des bâtiments anciens. Le repérage de ces bâtiments fait apparaître un potentiel de 23 bâtiments dont 9 en zone non constructibles. Sur les quinze prochaines années, il est estimé qu'un quart feront effectivement l'objet de transformation.

Espaces concernés	Superficie de la zone constructible	Superficie à potentiel nouvellement constructible	Potentiel de logements pressentis
Le Bourg	13 ha	4.5 ha potentiels	15 à 20
Le hameau du Pont d'Eloy	1ha	Constructions interstitielles	0 à 1
Hameau de Courtacon	7 ha	Constructions interstitielles	5 à 7
Le Hameau du Fou Chêne	0.6ha	2000m ² potentiels	1 à 2
Le Hameau de Courteil	1.7 ha	Constructions interstitielles	1 à 2
Secteur proche de Montchamp	4ha	2.5ha potentiels	6 à 8
Le Hameau d'Aunay	6ha	environ 6000m ² potentiels	3 à 4
Le hameau de Sieurmoux	5ha	Constructions interstitielles	3 à 4
Constructions transformables diverses			5

Le potentiel constructible permet d'envisager la possibilité de construire une cinquantaine de logements sur la commune, ce qui permet d'assurer les objectifs de développement de la commune.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DES EQUIPEMENTS

La commune de Saint Charles de Percy fait partie de la communauté de communes du Canton de Vassy qui a la compétence en matière économique et qui ne paraît pas envisager de secteur à vocation d'activités sur le territoire communal.

La commune de Saint Charles de Percy est essentiellement concernée par le développement de l'activité de la principale entreprise déjà installée sur la commune. Le périmètre défini permet d'envisager son évolution et d'accueillir quelques activités complémentaires.

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

Les secteurs constructibles présentent les équipements nécessaires et suffisants pour accueillir de nouvelles constructions, ils coïncident avec les secteurs desservis en eau potable et électricité. Si des extensions ou des renforcements s'avèrent nécessaires les dispositions légales s'appliqueraient notamment avec l'application de la PVR.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RISQUES NATURELS

La commune de Saint Charles de Percy est soumise au risque inondation due au débordement de la Souleuvre et de ses affluents, aux risques liés aux débordements de nappes phréatiques, et à l'aléa de chute de blocs. Ces périmètres correspondant à ceux répertoriées par l'atlas des zones inondable de la DIREN. Ils ont été pris en compte dans la détermination des secteurs constructibles, aucun d'entre eux ne se situe en zone inondable ou dans la zone d'aléa de chute de bloc. Les zones classées constructibles fortement impactées par le risque de remontée de nappes phréatiques correspondent à des espaces déjà bâties.

TRADUCTION DES CHOIX SUR LE PLAN

Le document graphique localise :

- a) Des secteurs constructibles à vocation d'habitation. Au bourg, une réflexion d'organisation d'ensemble est à privilégier.
Un secteur constructible à vocation d'activités*
- b) Un secteur non constructible dans lesquels sont seuls autorisés : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans l'ensemble de ce secteur, 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 .Les bâtiments pour lesquels le changement de destination en habitation est possible en préservant le caractère général du bâtiment et des lieux.*
- c) Deux espaces soumis au droit de préemption urbain*
 - Pour des aménagements de voiries*
 - Pour la création d'une aire de pique nique*
 - Pour l'agrandissement de l'école*
- d) Des haies et des espaces naturels à protéger*

CHAPITRE 4

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 de la Z.N.I.E.F.F. de types 1 et 2 et du site d'intérêt communautaire: les secteurs constructibles se situent hors des périmètres dont la qualité naturelle est reconnue site d'intérêt communautaire et des Z.N.I.E.F.F. de types 1 et 2.
- La prise en compte des risques naturels : les périmètres constructibles ont été définis en prenant en compte la présence des risques potentiels d'inondation.
- La préservation des activités agricoles : les périmètres constructibles au bourg et dans les hameaux ont été établis dans un souci de concilier au maximum l'activité agricole (corps de ferme et épandage) et le développement urbain souhaité.
- La préservation du paysage : la préservation des paysages est assurée par la limitation des espaces constructibles. Elle devra être accompagnée par une préoccupation affirmée sur les volets paysagers des permis de construire. En fonction des secteurs envisagés, les incidences visuelles lointaines devront rester faibles.

D'une façon générale, 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.

L'ensemble du secteur constructible répond ainsi 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 étroffée
- Contribuer à l'amélioration du cadre urbain et paysager.

2. EVALUATION DE L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint Charles de Percy souhaite accueillir sur son territoire communal de nouvelles constructions afin de répondre aux besoins de développement de sa population. Cependant le rythme de constructions envisagé est limité à 2 ou 3 habitations nouvelles par année et la commune souhaite avant tout garder l'image d'une commune rurale.

Les incidences du développement projeté sur l'environnement sont de faible conséquence puisque la volonté communale est de préserver l'espace environnant en limitant les espaces constructibles aux abords du bourg et des hameaux actuels.

De plus, le secteur constructible est en conformité avec la zone inondable et les zones faisant l'objet d'une protection particulière (ZNIEFF, etc.).

3. 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 le Règlement National d'Urbanisme qui doit être appliqué. L'ensemble des règles qui sont édictées ci-dessous n'est pas opposable. 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 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 SITUÉES 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 rejoignements 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 bardes d'asphalte, des matériaux en fibrociment pour les habitations et les bâtiments accolés.
- Les toits-terrasses sont interdits
- Les toits à la Mansart 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.

4. COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- Protection des eaux potables

Il existe des périmètres de protection rapproché et éloignés autour du captage du pont Eloy qui alimente le syndicat d'alimentation en eau potable des bruyères. Ce captage fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 29 juillet 1999.

- Patrimoine culturel

L'église de Saint Charles de Percy fait l'objet d'une protection grâce à son inscription aux monuments historiques par arrêté en Août 2006. Ce classement génère une servitude de 500 mètres autour de l'édifice.

2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Energie

Il existe un réseau électrique de basse et moyenne tension

- Communications

Le territoire de la commune n'est pas grevé par des servitudes relevant de l'Aviation Civile.

Il faut cependant attirer l'attention sur les 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 et de la circulaire du 25 juillet 1990 prise en application pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

- Télédiffusion

Il est nécessaire pour les collectivités de veiller à la distribution des signaux télévision et radio. TELEDIFFUSION de France souhaite voir mettre en place, dans l'intérêt des usagers de Radiodiffusion et de la Télévision, des réseaux d'antennes communautaires lors de la création de zone pavillonnaire et îlot d'habitation, ceci pour des raisons d'esthétique, de commodité et de qualité de réception des émissions.

CARTES DES SERVITUDES ET DISPOSITIONS DIVERSES

