

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune des Chambres

Carte Communale



RAPPORT DE PRESENTATION



8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

La commune des Chambres n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment par le principe de « construction limitée » énoncé par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement. Au regard des enjeux du territoire, la commune a choisi de se doter d'une carte communale, document d'urbanisme plus souple qui permet néanmoins de définir les zones constructibles et non constructibles.

Le choix d'élaboration d'une carte communale résulte de la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Sommaire

1. Démarche d'élaboration et cadre réglementaire	4
1. Démarche d'élaboration de la carte communale	4
1.1 Le principe de la carte communale	4
1.2 Le contenu de la carte communale.....	5
1.3 Procédure d'élaboration de la carte communale	5
2. Présentation de la commune	5
3. Cadre référentiel de la carte communale et future urbanisation de la commune	6
4. Bilan de dynamique de construction des 10 dernières années	13

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. Les caractéristiques physiques	14
1. Topographie	15
2. Géologie	16
3. Hydrologie et préservation de la ressource en eau	17
4. Gestion de l'eau potable et des captages	18
5. Gestion de l'assainissement	18
6. Le réseau électrique.....	23
7. Les servitudes	23
8. Gestion des déchets.....	23
3. Organisation des espaces et développement durable	24
1. Les grands principes d'organisation spatiale.....	24
2. La perception des sites.....	28
3. Le grenelle de l'environnement.....	30
4. Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection	33
4.1. Les zones humides	33
4.2. Les haies	34
5. La prise en compte des risques naturels	36
5.1. Les zones inondables	36
5.2. Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique	37
5.3. Le risque de chute de blocs.....	37
5.4. Le phénomène de retrait et gonflement des argiles	38

5.5. Sismicité	38
----------------------	----

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis 40

1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine	40
2. Morphologie urbaine	42
3. Patrimoine bâti et culturel	44
4. Voirie et déplacements	47

5. diagnostic socio économique Et Aménagement du territoire communal

1. Population	54
1.1. Démographie.....	55
1.2. Une classe d'âge dominante : les 0-14 ans	57
1.3. Les ménages	59
2. Le parc de logements	63
2.1. Evolution du parc existant	63
2.2. La construction neuve	69
2.3. L'offre et la demande en logements	71
3. Activités	73
3.1. Emploi – Population active – chômage	73
3.2. Répartition par secteur d'activités.....	75
3.3. Equipements et services	78

6. Partie d'aménagement Et incidences sur l'environnement

1. Prévisions de développement - logements	80
2. Synthèse des enjeux	82
3. Zones urbanisables retenue sur la commune.....	84
4. Incidences sur l'environnement	89
5. Compatibilité de la carte communale	94
6. Incidences du zonage en terme réglementaire.....	95
7. Superficie des zones constructibles	96

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

1. Démarche d'élaboration de la carte communale

1.1 Le principe de la carte communale

Le statut de la carte communale en fait un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales n'ayant pas besoin d'un PLU. Ce document remplace les Modalités d'Application du Plan D'Occupation du Sol et couvre la totalité du territoire communal.

Cette carte est un document foncier qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles (art. L.124-2). Ainsi, les cartes communales peuvent élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elles peuvent également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Elle ne comporte pas de règlement spécifique, contrairement au PLU. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme et des autres règles du Code de l'Urbanisme. Elle peut toutefois délimiter une zone spécifique destinée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales et permettre aux communes d'exercer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement définis précisément.

Si la commune le demande, l'approbation de la carte communale s'accompagne du transfert de compétences en matière d'autorisations d'occupation des sols.

La carte communale doit respecter les équilibres du concept « développement durable », dans le respect des articles L.110 et L.121 – 1.

Enfin, elle doit être compatible avec les SCoT, les schémas de secteur, les chartes des parcs naturels régionaux, et également avec les PDU et les PLH.

1.2 Le contenu de la carte communale

Le dossier de carte communale se compose :

- d'un rapport de présentation,
- d'un ou plusieurs documents graphiques

● Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement.

Il comprend :

- Un diagnostic des prévisions économiques et démographiques
- Une analyse de l'état initial du site et de l'environnement (préservation et mise en valeur)
- L'exposé des motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation
- Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour préserver l'environnement ou le

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

mettre en valeur.

● Le document graphique délimite :

Les secteurs communaux ouverts à la constructibilité et ceux consacrés uniquement à l'implantation d'activités

Les secteurs inconstructibles où sont autorisés uniquement :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.3 Procédure d'élaboration de la carte communale

- La carte communale est soumise à enquête publique et à approbation conjointe (commune et Etat au travers du Préfet).
- Le Maire ou le Président d'un établissement public conduit la procédure.
- Le Préfet, à la demande du Maire, communique les informations portées par l'Etat.
- Durant l'étude, la consultation des services de l'Etat (DDTM, DDA, SDAP,...), les chambres consulaires (en particulier la Chambre d'Agriculture) ainsi que la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) est souhaitée pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Après étude, le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Après enquête publique, la carte communale fait l'objet :
 - d'une délibération du Conseil Municipal
 - d'un arrêté du Préfet pris dans le délai de deux mois. Passé ce délai, il est réputé avoir approuvé la carte communale.
- Après approbation conjointe, la carte communale est permanente jusqu'à sa révision.
- La délibération du Conseil Municipal et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité (affichage + presse).
- Si elles le décident, les communes dotées d'une carte communale deviennent compétentes en matière d'autorisation du droit des sols.

2. Présentation de la commune

Les Chambres est une commune de la vallée du Thar, située entre d'Avranches (15km) et Granville (25 km), dans le canton de la Haye-Pesnel.

Elle s'inscrit dans un paysage à dominante bocagère. La population est en croissance avec 116 habitants selon les données INSEE de 2008 contre 92 habitants en 1999.

D'une superficie de 420 hectares, elle présente une densité de population de 27,8 hab./km².

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire



3. Cadre référentiel de la carte communale et future urbanisation de la commune

La carte communale doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant la commune, s'il existe.

La commune des Chambres fait partie du périmètre du **SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel** regroupant 17 Communautés de Communes ainsi que les communes de Sainte Cécile et Isigny le Buat. Le SCoT a été approuvé le 13 juin 2013. Le DOG s'articule autour des grandes orientations suivantes :

- Une politique volontariste et solidaire de « maîtrise foncière » et de gestion économe du sol,
- Vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi « Littoral » à l'échelle du SCoT,
- Une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire,
- Une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité,
Se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité.

Le Pays de la Baie du Mont Saint-Michel a pour but de « faire émerger et d'accompagner les projets qu'ils soient d'ordre économique, social, touristique, culturel, environnemental, afin d'assurer un développement durable du Sud Manche ». La Charte de Développement Durable définit trois axes stratégiques de développement :

- Construire un territoire attractif entre Caen et Rennes,

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

- Garantir un développement solidaire et durable,
Structurer et promouvoir le territoire.

C'est sur la base de cette charte que le contrat de pays 2008-2013 a été passée avec la région. Il a défini trois orientations :

- L'excellence environnementale avec un pays dans un cadre de vie préservé et attractif,
- La solidarité d'action en réduisant les disparités territoriales et socio-démographiques,
L'attractivité et la singularité en développant l'emploi et l'économie au regard des savoirs faire locaux.

Pareillement, elle doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sée et des Côtiers Granvillais dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral le 8 juin 2009 et actuellement en cours d'instruction.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 29 juin 1995, et est entré en vigueur le 20 septembre 1996.

Les comités de bassin devaient engager la révision des SDAGES et l'adopter avant la fin 2009 en application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive européenne cadre sur l'eau (intégrant de nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à partir de 2015).

La révision du SDAGE Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvée le 20 novembre 2009 par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin: Celui-ci est entré en vigueur au premier janvier 2010 pour une durée de 6 ans et constitue la référence réglementaire d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire.

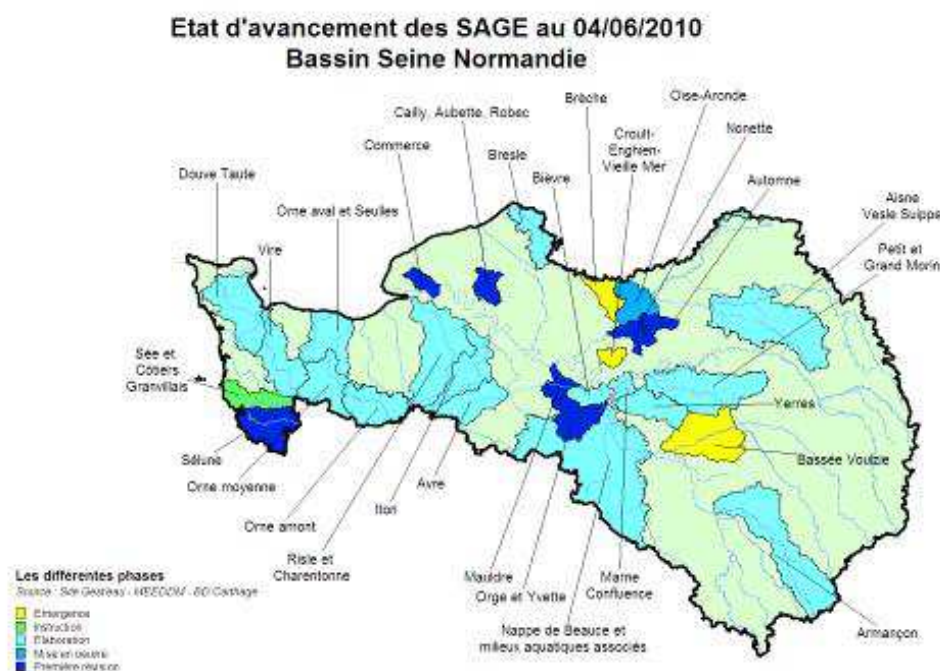
Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire.

Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et éco systémique de gestion des eaux. Ainsi la gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise par quatre orientations :

- Protéger la santé et l'environnement – Améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques :
 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse :
 - Gestion de la rareté de la ressource en eau,
 - Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
Développer la gouvernance et l'analyse économique.



1 - Méthode d'élaboration et cadre règlementaire

Bien que n'ayant aucun caractère opposable, La charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural GEPER constitue un document utile à l'enrichissement du contenu de la Carte Communale.

Elle s'appuie sur le respect et la promotion des principes suivants :

- Partager l'espace rural en construisant les projets en concertation avec les usagers de l'espace pour favoriser la cohabitation d'activités multiples sur un territoire
- Développer et moderniser harmonieusement l'agriculture représentant un pilier économique fort du département
- Valoriser le cadre de vie, la typicité du territoire et des paysages ruraux

Ces principes sont déclinés et précisés par les objectifs opérationnels suivants :

- Gérer l'espace de manière économe et durable pour tous les usages
- Anticiper les projets d'aménagement et les projets de documents d'urbanisme
- Favoriser une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs
- Organiser les autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisements, activités de loisirs...)

Pour ce faire la charte propose des fiches pratiques pour accompagner les projets d'aménagement, notamment sur les thématiques suivantes : formes urbaines pour une gestion économe de l'espace, gestion du foncier, diagnostic agricole, gestion de l'espace et environnement....

La carte communale de la commune des Chambres respectera les grands principes énoncés par la charte à travers notamment :

- Le développement mesuré de l'urbanisation dans le bourg,
- La prise en compte de la gestion économe des sols avec notamment un objectif de densité moyenne comprise entre 10 logements à l'hectare,
- Le développement équilibré des territoires avec la maîtrise du développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles
- La protection des trames verte et bleue (bocage, zones humides),
- La protection de l'activité et des terres agricoles,

En outre, le document d'urbanisme devra respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Méthode d'élaboration et cadre règlementaire

Enfin, faisant partie de la communauté de communes du Pays Hayland, créée le 28 décembre 1992 (20 communes, 7 121 habitants en 2008), la commune des Chambres doit tenir compte des compétences intercommunales notamment dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
 - Etude et aménagement du secteur touristique,
 - Mise en place du Schéma de Cohérence Territorial et adhésion à un syndicat mixte pour la mise en œuvre de ce document (approbation, suivi et révisions),
 - Etude d'ensemble concourant à l'aménagement de l'espace sur le territoire communautaire dans le cadre du contrat de territoire,
 - Assurer le développement équilibré du territoire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel par la mise en œuvre des études préalables et des projets de Pays retenus dans la charte de développement du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel,
 - Adhésion au syndicat mixte qui assurera le développement équilibré de son territoire par la mise en œuvre du projet de Pays ou de la Charte de développement du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.
- Développement économique
 - Création de zones d'activité économique à l'exception de celles existantes, déjà créées par les communes, avec T.P. de zone,
 - Aides aux implantations d'entreprises, quelque soit le lieu sur le territoire de la communauté de communes,
 - Participation aux actions concernant l'emploi dans le cadre de la mission locale.
- Environnement
 - Tri sélectif, gestion des containers et adhésion de la communauté à une structure de coopération intercommunale compétente pour le traitement des déchets,
 - Collecte, transport et traitement des déchets ménagers,
 - Participation à l'entretien des chemins de randonnée d'intérêt communautaire,
 - Aménagement et entretien des rivières – Gestion et suivi du Contrat territorial,
 - Etude et coordination de toutes démarches destinées à la protection de l'eau et des milieux associés,
 - Eparage,
 - Mise en place et gestion d'un SPANC.
- Politique du logement et du cadre de vie
 - Gestion de l'air d'accueil communautaire des gens du voyage,
 - Réhabilitation de logements sociaux communaux,
 - Réhabilitation de logements communaux à usage de gîtes touristiques.

1 - Méthode d'élaboration et cadre règlementaire

- Création, aménagement et entretien de la voirie
 - L'aménagement et l'entretien des voies communales d'intérêt communautaire.

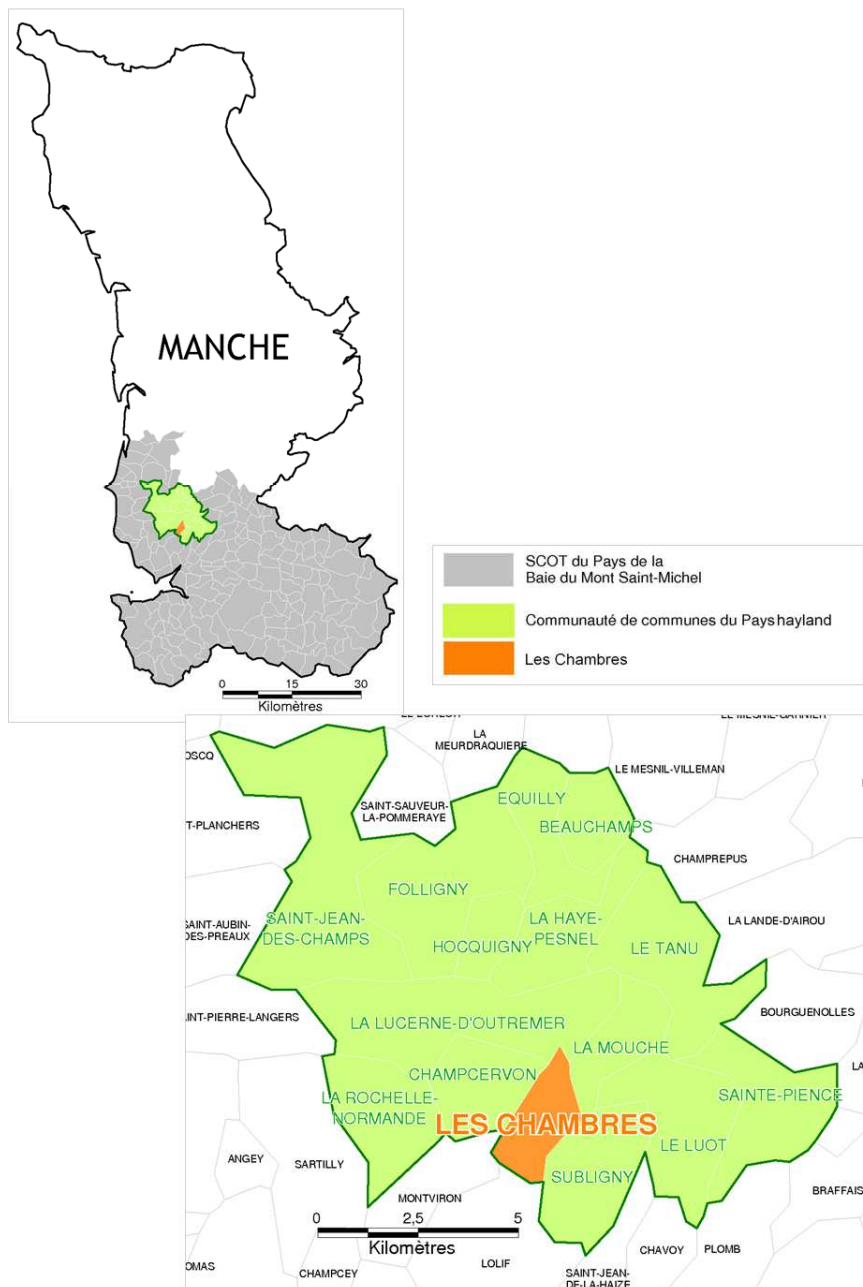
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
 - Bibliothèque cantonale,
 - Prise en charge des frais de fonctionnement dans les classes de soutien aux enfants en difficulté du canton :
 - la classe d'adaptation de la Haye-Pesnel,
 - la classe d'intégration scolaire à Sartilly (CLIS).
 - Acquisition et gestion du gymnase,
 - Création, extension, aménagement, entretien et exploitation de nouvelles salles de sport d'intérêt communautaire.

Sont d'intérêt communautaire à compter de l'extension des compétences : les salles de sport à créer sur la Haye-Pesnel et Saint-Jean-des-Champs, permettant la pratique sportive pour l'ensemble de la population de la communauté de communes.

Précisons enfin que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est compatible à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

1 - Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Situation administrative



1 - Méthode d'élaboration et cadre règlementaire

4. Bilan de dynamique de construction des 10 dernières années

● Un développement à partir des hameaux existants

Ne possédant pas de document d'urbanisme, les demandes de certificats d'urbanismes ou de permis de construire sont traitées au travers du RNU. Entre 2006 et 2010, 41 demandes de certificats d'urbanismes et 13 permis de construire concernant des logements ont été déposés en mairie. Sur cette même période, 3 bâtiments ont été transformés en logements. Face à la demande de terrain à bâtir, la commune ne peut pas répondre favorablement, les zones d'épandage freinant d'autant le développement des terrains potentiellement urbanisables.

La commune connaît une certaine pression foncière du fait de sa proximité d'espaces inaccessibles littoraux aux primo-accédants.

● Les objectifs d'aménagement

Afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré tout en conservant le caractère de la commune, plusieurs objectifs transparaissent dans l'attribution des certificats d'urbanisme et permis de construire :

- Protection de l'activité agricole et des espaces naturels,
- Développement raisonné de la commune, impliquant le maintien dans ses formes actuelles du bâti existant, dans un souci de continuité urbaine,
- Protection des sites « sensibles » (zones inondables, boisement,...),
- Une limitation des nouvelles constructions et nouveaux accès débouchant sur les routes départementales.

● Évolution démographique et organisation spatiale

Après un déclin de sa population jusqu'en 1990, la commune des Chambres enregistre en 2008 une augmentation de sa population de 26 % par rapport à 1999. Parallèlement, entre 1999 et 2008, le nombre des résidences principales s'est accru de 27 %.

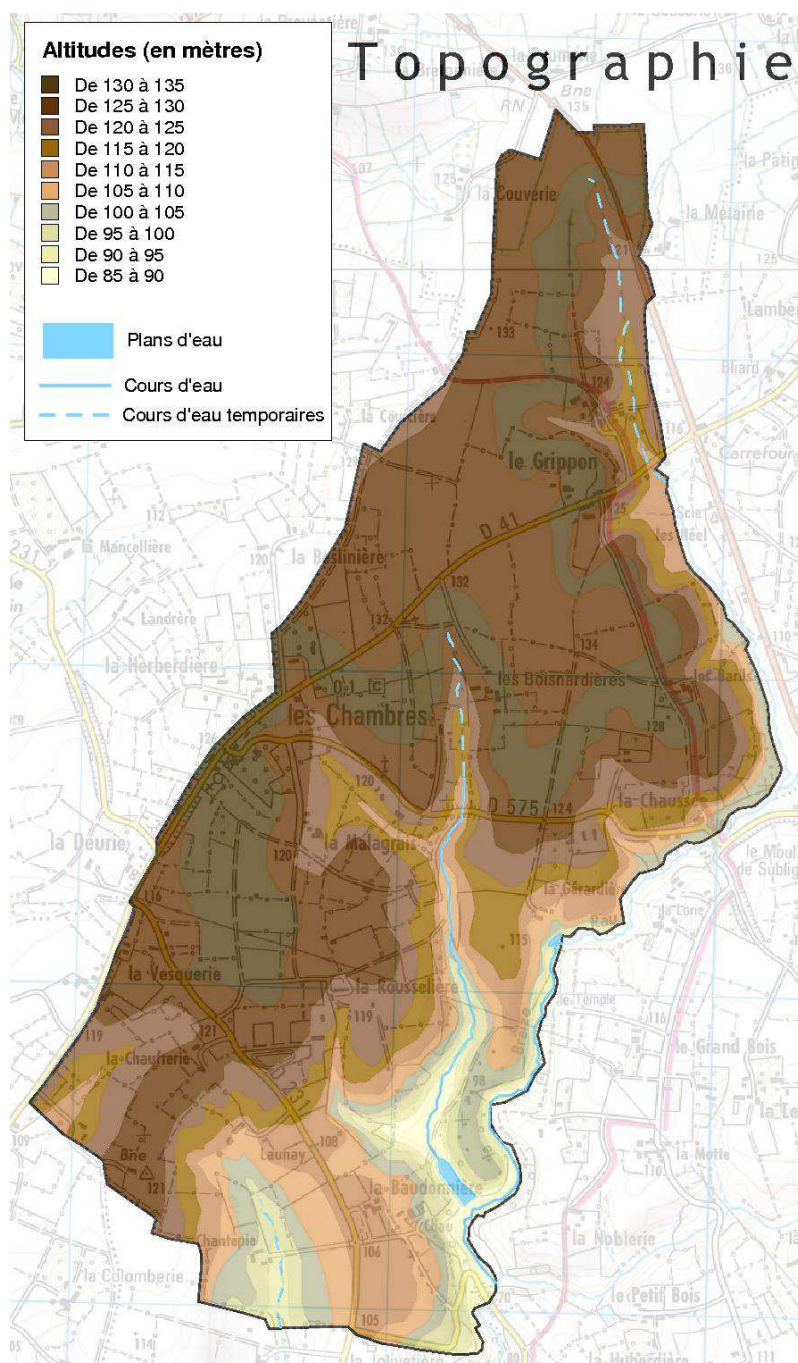
Par sa situation géographique, à proximité du littoral manchois et de pôles urbains moyens, la commune fait l'objet d'une attractivité importante. Il faudra donc veiller à travers la carte communale à conserver l'identité de la commune et de ses paysages.

Dans le cadre de la carte communale et autour de ces notions de réhabilitations et d'ouverture de secteurs à la construction, il semble important de définir un triple objectif : une intégration du bâti récent au paysage, une qualification du bâti ancien, une préservation des espaces agricoles et des zones sensibles.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les altitudes les moins élevées se retrouvent dans les fonds de vallon au sud de la commune avec des valeurs situées aux alentours de 90 mètres.

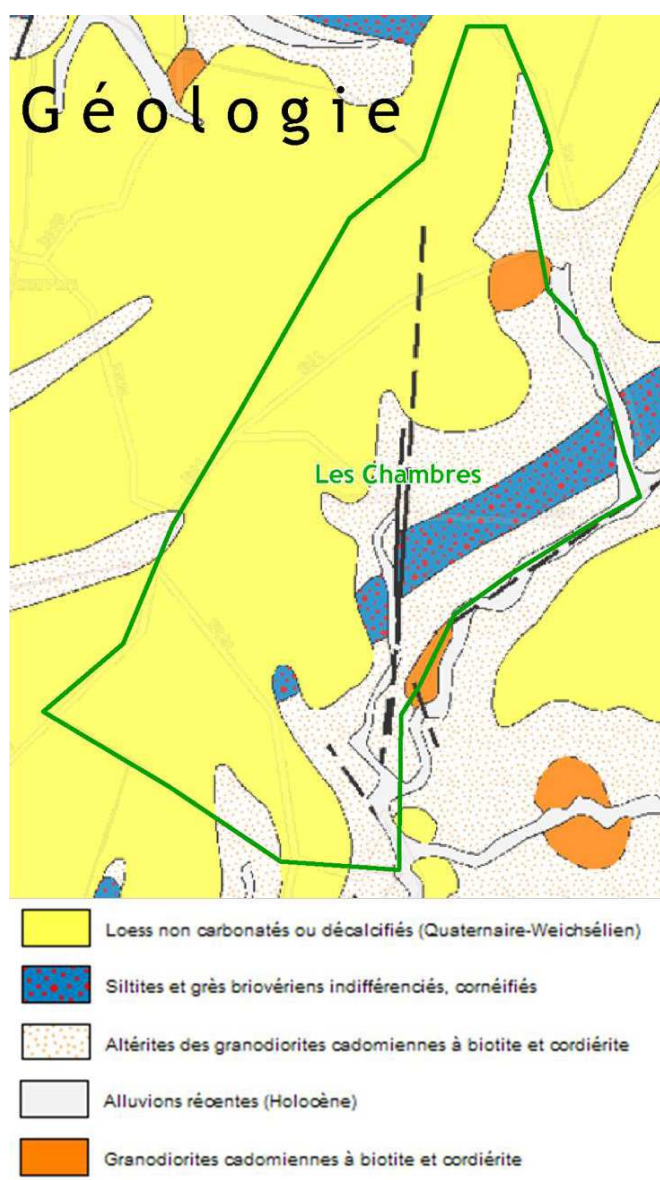


2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

2. La géologie

« Géologiquement, le département de la Manche appartient, pour l'essentiel, au Massif Armoricain (terrains cristallins et sédiments de l'ère primaire), à l'exception de la dépression de Carentan qui, du point de vue géologique, relève du Bassin Parisien (terrains sédimentaires des ères secondaire et tertiaire). »¹

Les formations géologiques rencontrées aux Chambres reposent surtout sur des formations du Quaternaire Wechlesien, caractérisées par des loess (ce sont des limons) non carbonatés ou décalcifiés. On les trouve sur la moitié ouest du territoire, tandis qu'à l'est dominent les altérites des granodiorites cadomiennes à biotite et cordiérite.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

3 – Hydrologie et préservation de la ressource en eau

3.1 Le réseau hydrographique

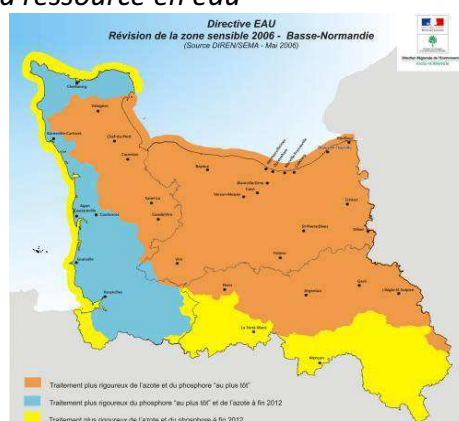
Le territoire des Chambres fait partie de l'unité hydrographique du « le Thar de sa source à l'embouchure ».

La commune des Chambres est traversée par un cours d'eau non domaniaux : le ruisseau de la Braize, affluent de la Sée, qui forme la limite Est du territoire. La Braize traverse la commune du Sud-Est vers le Nord-Ouest et surgit au sud et au nord du territoire sous la forme de cours d'eau temporaire. Le bassin versant de la Braize couvre 24.9 km² pour un débit moyen interannuel de 0.37 m³/s. De nombreux captages d'eau sont recensés en amont et en aval des Chambres.

Ces cours d'eau façonnent le territoire communal en de multiples petits vallons humides propices aux prairies.

La Braize a pour objectif de qualité 1A-excellente et est de première catégorie piscicole.

3.2 La préservation de la ressource en eau



Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est concernée par une **zone sensible aux eaux résiduaires urbaines** par arrêté en 2006 au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires.

Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires

impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées.

Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

La commune des Chambres se trouve ainsi dans un secteur où un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore doit être réalisé fin 2012. Cette obligation ne touche que les agglomérations produisant des rejets supérieurs à 10 000 équivalent-habitant. Cependant le classement en zone sensible doit amener à être particulièrement vigilant sur la question de l'assainissement.

La commune des Chambres est répertoriée pour son classement en **Zone vulnérable aux nitrates** au titre de la Directive Européenne dite « Nitrates » du 12 Décembre 1991 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Les zones vulnérables correspondent aux zones où le niveau de pollution se rapproche de la valeur limite à ne pas dépasser pour la production d'eau potable (50mg/L) ou continue à augmenter vers ce niveau. Dans ces zones, un programme d'actions doit être mis en place au niveau départemental pour une durée

Zone sensible

La directive nitrate

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

de 4 ans : dans la Manche, le 4ème programme a été adopté le 31 juillet 2009. Il vise en particulier à maîtriser les fertilisations et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage. Les plans d'épandage ont un rôle important à jouer dans cette zone. La carte communale devra donc être en cohérence avec ces outils de lutte contre les pollutions agricoles.

4. Gestion de l'eau potable et des captages

La commune des Chambres est alimentée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau du secteur de la Haye-Pesnel, qui dessert 18 communes et 4 934 habitants. Le service est exploité en gérance, le délégataire étant Véolia Eau depuis le 1 janvier 2008 pour une période de 9 ans.

*Une eau de bonne
qualité*

Les points de captage et de forage se situent à Noirpalu et à la Mouche. Les 2 stations ont produit 423 592 m³ en 2010. 208 752 m³ ont été vendus aux abonnés. La consommation moyenne par abonnement domestique est de 84 m³ par an. 246.5 km de réseau desservent les abonnés.

La qualité de l'eau est qualifiée de bonne.

5. Gestion de l'assainissement

5.1 Gestion des eaux usées

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

*Enjeu de
l'aménagement
communal*

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

Par délibération en date du 22 juin 2011, la municipalité des Chambres a retenu le zonage d'assainissement non collectif pour l'ensemble du territoire.

L'étude d'assainissement a été effectuée en 2001 par le bureau « SCE » dans le cadre de « La Haute Vallée du Thar ».

L'étude des contraintes parcellaires et structurelles de l'habitat a permis d'apprécier l'aptitude des sols à l'épandage souterrain :

- Vert - Bonne aptitude: aucune contrainte pour la mise en place de tranchées d'infiltration
- jaune - Aptitude moyenne: quelques contraintes conduisant à la mise en place

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

d'un filtre à sable drainé

- orange - Aptitude faible : contrainte conduisant à la mise en place de tranchées surdimensionnées

- rouge - Aptitude très faible : contraintes fortes imposant souvent à la mise en place d'un filtre à sable drainé

- . - Violet - Aptitude nulle : tertre d'infiltration ou dispositif adapté

L'aptitude des sols sur la commune est favorable à l'assainissement autonome hormis au nord du hameau de Grippon.

Le choix des zones à urbaniser doit tenir compte de la nature même des sols et de leurs capacités réelles d'absorption. Dans cette optique, l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome ne pose pas de problème majeur sur la commune.

L'assainissement autonome devra respecter la réglementation dans sa conception et dans son fonctionnement.

Par ailleurs, pour répondre aux nouvelles obligations de la loi sur l'Eau, la réglementation exige que les communes aient créé leur service public d'assainissement non collectif.

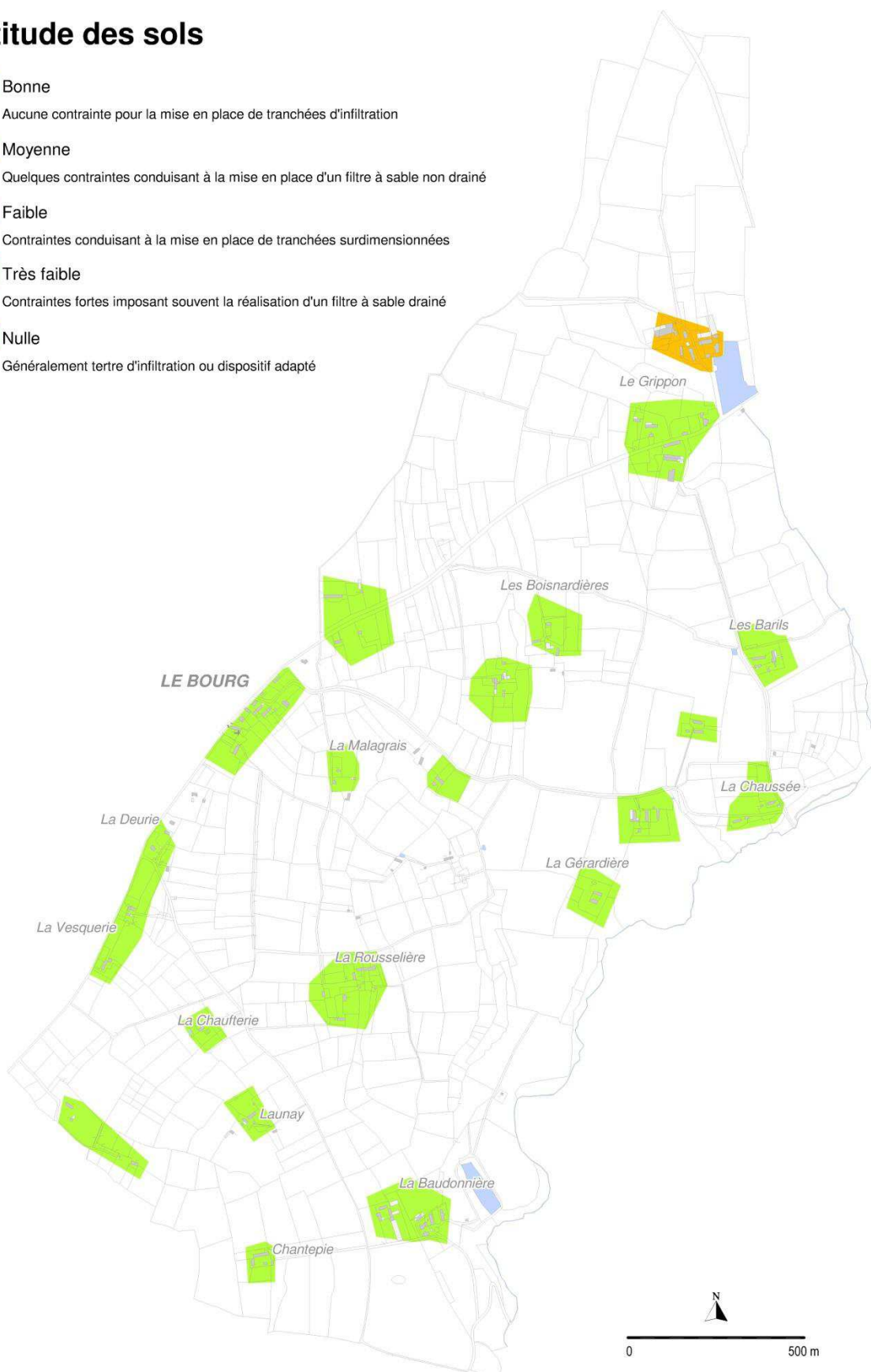
Ce service assure le contrôle des installations d'assainissement privées, qui doivent respecter les prescriptions techniques fixées par la loi. L'intervention de ce service est obligatoire. Celui-ci est financé par une redevance d'assainissement non collectif, dont le montant est déterminé par la collectivité.

La communauté de communes du Pays Hayland est compétente en matière d'assainissement non collectif. Conformément à la législation, elle a créé un Service Public d'Assainissement Non Collectif.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Aptitude des sols

- Bonne**
Aucune contrainte pour la mise en place de tranchées d'infiltration
- Moyenne**
Quelques contraintes conduisant à la mise en place d'un filtre à sable non drainé
- Faible**
Contraintes conduisant à la mise en place de tranchées surdimensionnées
- Très faible**
Contraintes fortes imposant souvent la réalisation d'un filtre à sable drainé
- Nulle**
Généralement terre d'infiltration ou dispositif adapté



Sources : Cadastre - Bureau d'études SCE - [Données 2001]

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Eau potable



Sources : Cadastre - VEOLIA - [Données 2010]

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5.2 Gestion des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Sur la commune, le réseau d'eau pluviale se rencontre sous la forme de fossés qui semblent jouer un rôle efficace, notamment dans le bourg. Tous ces fossés sont assez bien entretenus. Il n'est pas constaté de problèmes de collecte des eaux pluviales qui pourraient entraîner des débordements sur la route, une détérioration des bas côtés et des inondations chez certains particuliers.

Il n'apparaît donc pas actuellement utile de prévoir des zones particulières des eaux pluviales :

- pour lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, entant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

5.3 Protection Incendie

La commune des Chambres est dotée d'un système de défense incendie par bornes.

- 1 poteau incendie, dans le bourg,
- 1 poteau incendie, au hameau de la Deurie

En application de l'article L 2212.2 du code général des collectivités locales, le service incendie doit au moins disposer d'un potentiel hydraulique de 120m³ utilisable sur deux heures obtenu soit :

- À partir de bouches incendie ou de poteaux incendie normalisés NFEN 14384 et NFS 61 -213-CN fournissant 60 m³/h et alimentés par une canalisation de diamètre 100 mm avec une pression résiduelle de 1 bar. Ils doivent être implantés à 5 mètres au plus du bord de la chaussée et de 60 à 200 mètres au plus du risque le plus éloigné à défendre pour les habitations.
- A partir d'une réserve constituée ou d'un point d'eau d'une surface minimale de 32 m² et d'un volume équivalent à une action d'extinction de deux heures implantée dans les mêmes conditions.

La défense n'est donc assurée pour les risques usuels que par des bouches débitant 60 m³ /heure sous 1 bar (ou une réserve de 120 m³).

Les futurs secteurs urbanisables devront donc veiller à ce que les nouveaux terrains constructibles soient correctement desservis par un réseau de défense incendie de capacité et de proximité suffisantes, et permettent l'accès des engins de secours.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6. Le réseau électrique

L'ouverture de nouvelles constructions doit éviter la proximité du tracé des lignes haute tension. Le territoire de la commune est traversé par la ligne haute tension Avranches- Yquelon. La commune gagnera à prendre en compte la contrainte que représentent ces lignes dans son projet de développement

7. Les servitudes

La commune des Chambres est concernée par 3 servitudes qu'il convient de mentionner :

- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) : **A 5**
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : **I4**
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement : **T 7**

La commune des Chambres est traversée par des lignes haute tension auxquelles sont rattachées des servitudes 14.

8. Gestion des déchets

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de la Manche a été approuvé le 23 mars 2009, et le Conseil Général en assure le suivi.

La collecte et le tri des déchets ménagers est une compétence du SIRTOM de la Baie et de la Vallée du Thar, qui regroupe les 32 communes des Communautés de Communes du Pays Hayland et de Sartilly Porte de la Baie

Une déchetterie est présente sur le territoire du SIRTOM, à Montviron.

Des containers sont présents sur la commune : à l'église, au Château de la Baudonnière. De plus, depuis le 1er janvier 2011, le SIRTOM expérimente pendant 1 an la collecte des ordures ménagères en apport volontaire sur les communes des Chambres, Champcervon, Angey et Champeaux. 2 colonnes semi-enterrées ont été mises en place sur le parking de l'Eglise à côté des containers de tri déjà existants. Un badge d'accès à ces colonnes est délivré par la Mairie ou le SIRTOM, celui-ci permet l'enregistrement de chaque dépôt de sac d'une contenance maximum de 50 litres.

3. Organisation des espaces et développement durable

1. Les grands principes d'organisation spatiale

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en six grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent.

Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

La commune se caractérise par un paysage bocager plus ou moins lâche.

- **La Vallée de la Braize**



La vallée de la Braize et de ses affluents laisse une empreinte importante dans le paysage en traversant la commune du Nord au Sud.

Les vallons plus ou moins encaissés se caractérisent par la présence d'une végétation de prairies bocagères humides. La Braize s'inscrit dans un talweg plus large décrivant une zone inondable en limite communale. Est alors que les versants deviennent plus pentus en remontant vers le Nord et vers le l'Ouest.

- **Les espaces boisés**



Les espaces boisés sont des repères visuels et s'observent essentiellement dans la vallée de la Braize.

Ces vallées boisées constituent un élément fort du paysage qui mérite d'être préservé et mis en valeur pour leur caractère identitaire.

- **Les zones bocagères**



La commune des Chambres s'inscrit au cœur du bocage du centre Manche caractérisé par un paysage de bocage à mailles plus ou moins dense. Ce paysage bocager est plus marqué au Sud avec des espaces généralement fermés, où la vue porte peu car elle se heurte à des haies sur talus. Ce cloisonnement du territoire, dû aux haies, conditionne fortement les modes de perception. On ne voit pas ce qui se trouve derrière l'écran, souvent opaque, que forme la haie. Le reste de

3. Organisation des espaces et développement durable

la commune est caractérisé par un maillage bocager plus lâche que dans la partie Sud-Est du territoire.

- **Les espaces agricoles**



La plus grande partie du territoire communal est marquée par un maillage bocager, où les parcelles sont occupées soit par des cultures, soit par des prairies. Les prairies permanentes demeurent le mode dominant d'utilisation des terres agricoles. Le bocage se présente sous la forme d'un maillage plus ou moins serré

dans lequel les limites parcellaires sont généralement constituées d'un talus complanté.

Pourtant, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, l'évolution des pratiques agricoles, favorisant l'arrachage des haies, a tendance à créer un paysage morcelé et un maillage bocager de plus en plus large et discontinu. En effet, l'extension des labours a entraîné la régression voire la déstructuration du maillage bocager et prend parfois l'aspect de campagne plus ouverte où les labours ont progressivement gagné sur le bocage avec l'abattage des haies.

- **Les espaces habités**



- **Le bourg**

Le bourg est situé en limite communal à l'Ouest de la commune le long de la RD N°41. Son habitat est composé de bâti ancien en pierre mais également de bâti plus récent sous forme de pavillon.

Le bourg est, par le nombre de ses habitations, le plus important des hameaux de la commune. On recense une vingtaine d'habitation. La mairie et l'église en constituent les pôles principaux. Il est caractérisé par sa proximité immédiate du hameau de la Herberdière de la commune de Champcervon.

- **Les hameaux**

La morphologie urbaine de la commune se répartit selon une multitude de petits hameaux ou habitats isolés disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Cette répartition est assez représentative des communes rurales

3. Organisation des espaces et développement durable

bocagères. A l'origine, les hameaux correspondaient souvent à la présence de siège d'exploitation.

La plupart de ces hameaux sont de taille très limitée. Au-delà de ces hameaux développés de part et d'autre de la voirie ou autour d'une ferme, le reste du bâti se présente sous forme d'habitat isolé correspondant souvent à d'anciennes fermes.



- **Les espaces de transition**

Les voies de communication principales organisent le territoire et influencent largement les choix d'urbanisation. Ainsi, les RD n° 41, 575, 231 et 473 structurent l'espace en desservant la majeure partie de l'urbanisation de la commune des Chambres.

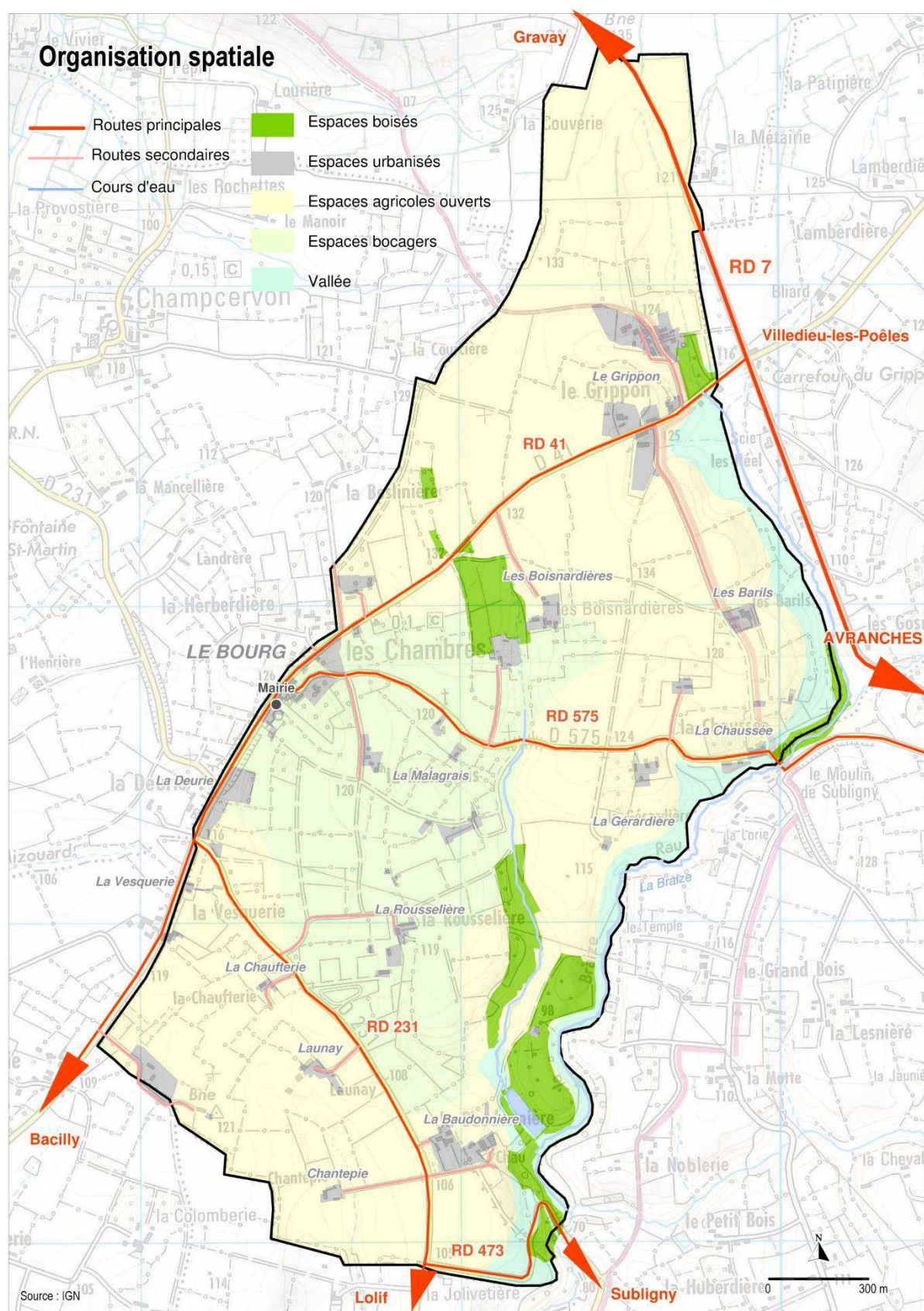
Certains espaces identitaires comme les carrefours principaux, les entrées du village ou la place de l'église au cœur du bourg sont à traiter avec attention, ceux-ci rythmant la vie urbaine.

La commune bénéficie d'espaces identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels et agricoles de grande valeur doivent être préservés.
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur et d'attacher une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions par leur localisation et leur qualité architecturale.

Les espaces bâtis se caractérisent par une présence éparse sur le territoire. Plutôt que de poursuivre un mitage des constructions, il est préférable d'envisager un développement maîtrisé et ciblé sur le bourg et les hameaux principaux.

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

2. La perception des sites

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Encrée dans un paysage de bocage, la commune offre des perceptions plus ou moins ouvertes selon la densité de haies présentes.

Les espaces fermés du bocage contribuent à masquer les perspectives et limitent l'incidence paysagère des espaces bâtis.

1. Vue depuis la ferme du hameau de Grippon

Depuis le chemin menant à la ferme de Grippon, le premier plan est occupé par des prairies, souvent humides alors que l'arrière-plan laisse entrevoir un linéaire de haies qui obstrue le paysage.



2. Vue depuis le Hameau des Barils

Depuis le chemin menant au hameau, à l'Est du bourg, le paysage apparaît fermé au second plan malgré la prairie au premier plan. Au fond, on peut distinguer un relief mollement vallonné.



3. Vue la RD 231 vers le Nord

Au Sud de la commune, on appréhende le même type de paysage que dans le Nord. : prairie et linéaire de haie.

3. Organisation des espaces et développement durable



4. Vue depuis la RD n°41

Au dernier plan, on distingue des boisements. Au premier plan, une haie sur talus rythme le paysage.



3. Organisation des espaces et développement durable

3. Le grenelle de l'environnement

Le Grenelle 1

- Rappel réglementaire

Le projet de loi de programme de mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'Environnement (« Grenelle 1 ») a été adopté par l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2008. Des amendements sont ensuite venus compléter voire renforcer ces engagements. Les textes s'y rapportant ont été adoptés par la loi 2009-967 du 3 août 2009 de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

A travers plus de 50 articles, il fixe les objectifs et propose un cadre d'action, une gouvernance et des instruments et mesures renouvelés afin de lutter contre le changement climatique, de protéger et restaurer la biodiversité et les milieux naturels et de mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé. Il vise à assurer une croissance et un développement durable en conciliant protection et mise en valeur de l'environnement, développement économique et progrès social.

Les principaux points de la loi Grenelle Environnement concernent les thèmes suivants : Energie-Climat, Bâtiments, Energies renouvelables, Urbanisme, Transports, Biodiversité, Agriculture, Santé-Environnement et Risques.

Le projet de loi « Grenelle II » constitue le troisième pilier du Grenelle de l'Environnement. Il vise à mettre en œuvre sur le plan territorial les engagements du Grenelle Environnement à travers 6 grands chapitres.

Le Grenelle 2 « Engagement National pour l'Environnement »

- **Habitat et urbanisme** : le projet renforce l'exigence de diagnostic de performance énergétique et prévoit un renforcement du code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durable des territoires,
- **Transports** : le projet adapte les dispositions actuelles afin de privilégier des modes de transports durables et d'en réduire les nuisances ; il prévoit des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains et périurbains et des dispositions relatives aux péages autoroutiers,
- **Energie** : le projet prévoit des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effet de serre, il étend le dispositif des certificats d'économie d'énergie visant à réduire nos consommations et il encadre le développement des dispositifs expérimentaux de stockage de CO₂,
- **Biodiversité** : le projet instaure pour une fois la notion de continuité écologique des territoires par la création d'une Trame Verte pour les espaces terrestres et Bleue pour les milieux aquatiques. Il instaure une certification de qualité environnementale des exploitations agricoles et de produits de la pêche. Il renforce la protection des zones humides et de la qualité des eaux,
- **Santé environnementale et gestion des déchets** : le projet renforce les dispositifs de protection des habitants face aux diverses nuisances sonores, radioélectriques, lumineuses et les dispositifs de suivi de qualité de l'air. Il encadre davantage les circuits de valorisation et d'éliminations des déchets,
- **Gouvernance et information** : le projet prévoit que les régions doivent élaborer des schémas territoriaux du climat, de l'air et de l'énergie, notamment pour améliorer la qualité de l'air et évaluer leurs potentiels énergétiques

3. Organisation des espaces et développement durable

renouvelables.

La loi dite Grenelle 2 a été votée par le Parlement le 29 juin 2010 et promulguée le 12 juillet 2010. Depuis le **29 février 2012, les décrets d'application relatifs aux documents d'urbanisme sont entrés en vigueur. En outre, ce décret** précise la manière dont les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les trames vertes et bleues.

- Enjeux sur la commune des Chambres

Enjeux paysagers

Le principal enjeu paysager pour la commune réside dans l'intégration des nouvelles constructions d'habitation en bordure de voirie. Les constructions récentes sont souvent en rupture de forme et d'architecture avec les maisons plus anciennes.

La RD n°41 est un axe de traversé des Chambres. L'impact paysager de constructions visibles depuis cette route pourra donc être sensible de ce point de vue.

La conservation des zones de bocages et des prairies répondra à la fois aux enjeux de biodiversité et à la conservation d'une ambiance de lisière qui donne son intérêt paysager à la commune.

Trame verte et bleue

L'analyse du paysage des Chambres a permis d'identifier les différentes entités présentes sur le territoire. Ainsi les boisements et l'ensemble bocager autour présentent une richesse écologique remarquable et doivent être identifiés comme un cœur de biodiversité du territoire.

De même, les zones humides qui couvrent le territoire communal participent aux continuités écologiques de la Commune des Chambres.

En jeux de l'urbanisation et de la consommation d'espaces

La localisation des futures zones à urbaniser est un enjeu important au regard des capacités de déplacements des habitants, de la préservation des haies et des prairies autour du Bourg, de la composition paysagère et de la consommation des espaces. Dans le secteur du Bourg, l'habitat est de type individuel, avec des densités faibles.

Ainsi, l'enjeu de la rénovation des bâtiments anciens ou vacants est majeur en terme :

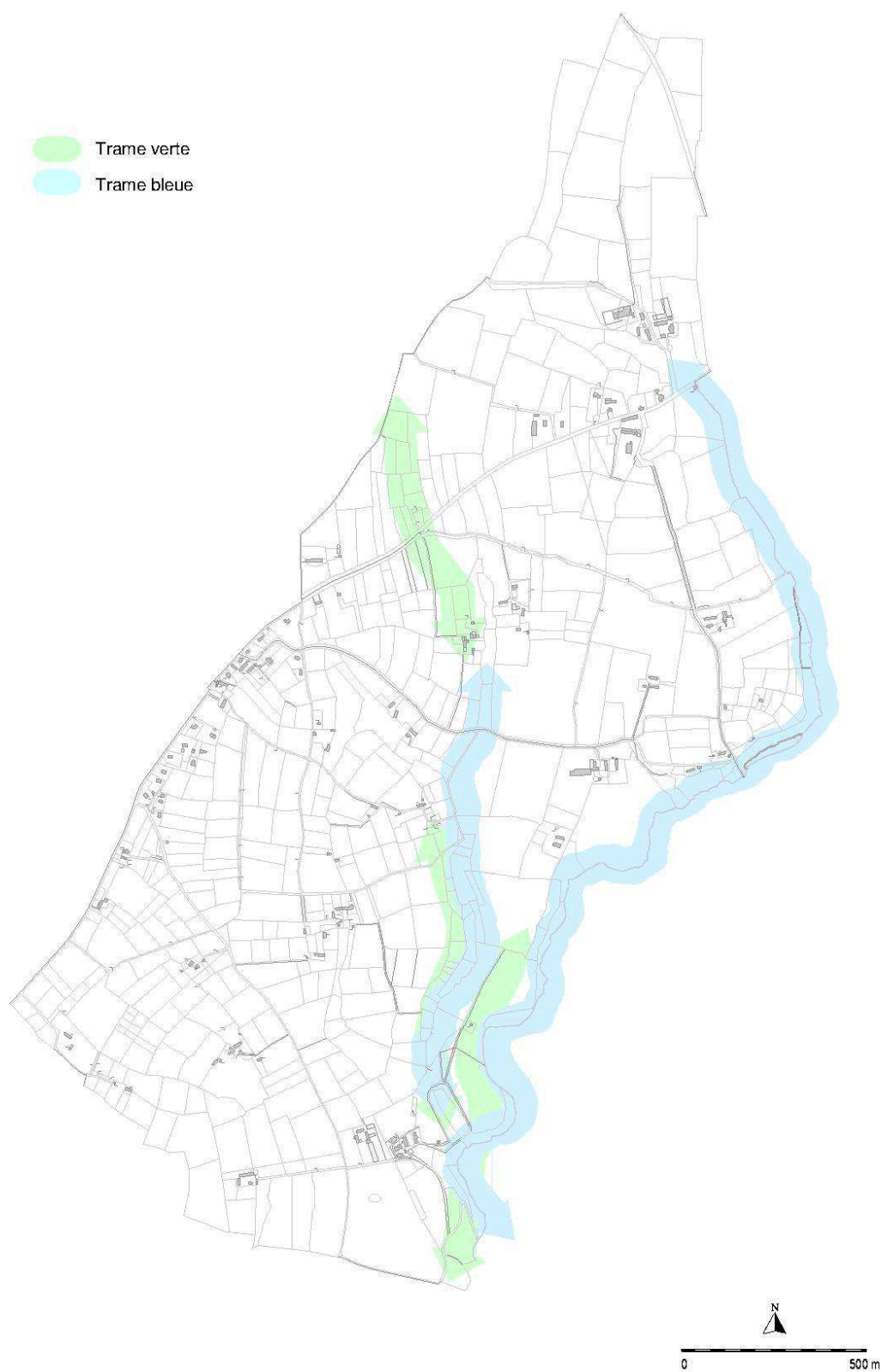
- D'économie du foncier agricole en privilégiant le renouvellement urbain,
- D'attractivité de la commune et du maintien d'une démographie encore fragile,
- D'économies d'énergies dans les bâtiments (isolation, nouvelles énergies).

Enjeux agricoles

La conservation du bocage ainsi que des zones humides, en associant étroitement les agriculteurs, permettra de maintenir la biodiversité de la commune, ainsi que les services rendus gratuitement par ces éléments : épuration de l'eau, réduction de l'érosion des sols, fonctions brise vent, abri du bétail, bois énergie...

La chambre d'agriculture précise qu'une attention particulière doit être portée aux prairies, dont la valeur écologique est importante, afin de préserver les espaces de pâturage pour les exploitations d'élevage. En outre, les exploitations agricoles sont tenues de maintenir leur surface en herbe déclarée en 2009. De même, les surfaces fourragères non pâturées devront être maintenues à une distance raisonnable des exploitations d'élevage, afin de limiter le déplacement long des engins agricoles et les coûts de production.

3. Organisation des espaces et développement durable



Source : Cadastre

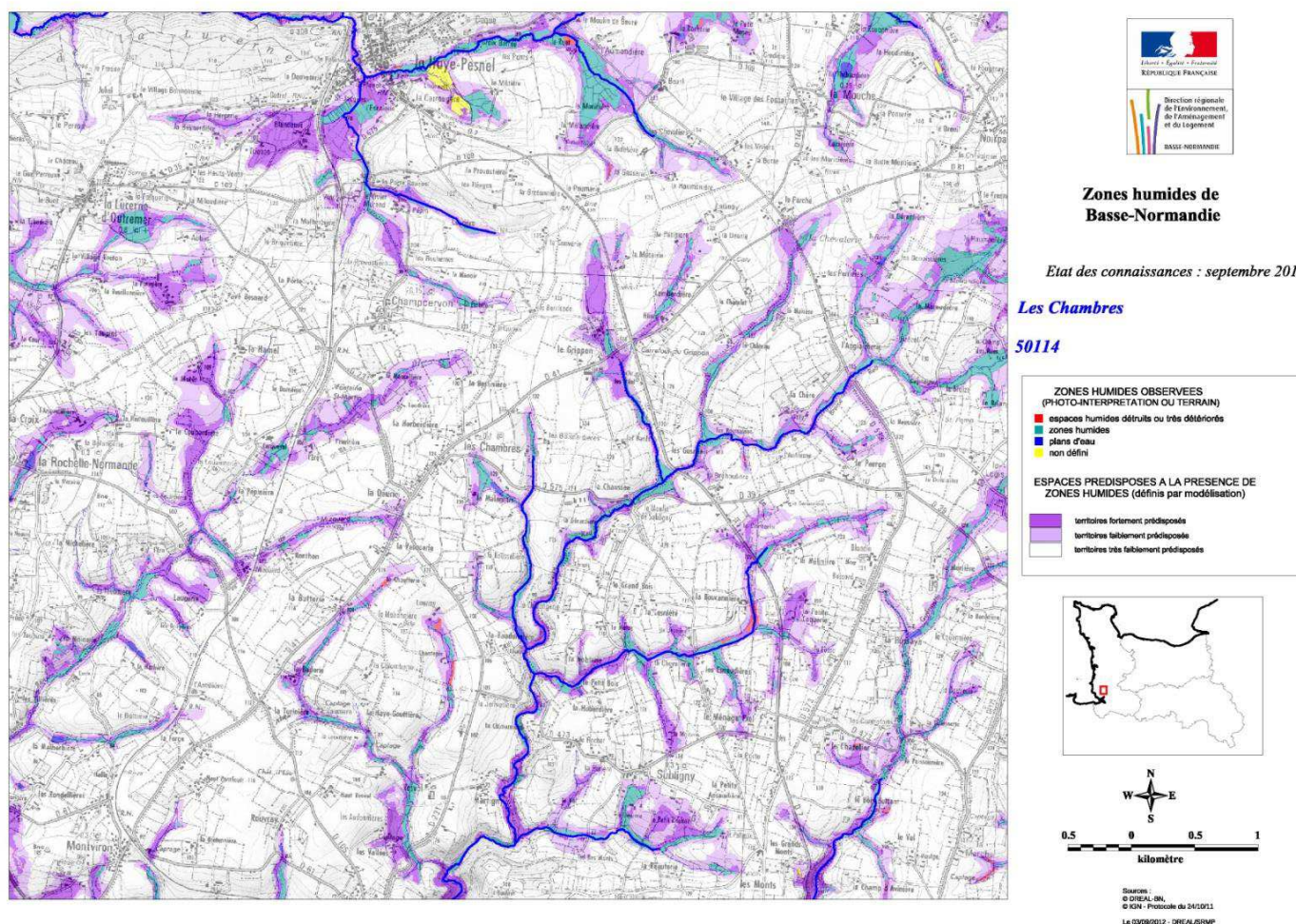
3. Organisation des espaces et développement durable

4. Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection

4.1 Les zones humides

Les cours d'eau, leurs berges, les ripisylves, les zones humides sont autant de milieux que le document d'urbanisme doit s'attacher à préserver et mettre en valeur. De même la préservation des éléments ayant une fonction de retenue (mares, fossés enherbés...) présente un intérêt aussi bien en termes de gestion des eaux mais également en termes de biodiversité.

La DREAL a dans ce sens élaboré une cartographie des zones humides et de prédispositions des territoires. Ces secteurs sont parmi les milieux naturels les plus riches, ils fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. Il convient dans ce sens de les préserver. Sur Les Chambres, les secteurs identifiés sont localisés dans la vallée de la Braize et de ces affluents.



3. Organisation des espaces et développement durable

4.2 Les haies

La commune des Chambres se caractérise par un paysage bocager encore prégnant. Elle conserve ainsi une richesse végétale, caractéristique du centre Manche.

Malgré la modification des pratiques favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, le manque d'entretien, l'exploitation des arbres mûrs sans renouvellement, les maladies diverses qui ont amoindri la qualité des haies, la commune se caractérise par un bocage dense. Les herbages au parcellaire délimité par des linéaires de haies plus ou moins denses restent important sur la commune

Il s'agit essentiellement de haies arborées ou arbustives, souvent à double strate, parfois de petites unités boisées. Une des caractéristiques du bocage Manchois est également la haie sur talus de terre par extension du fossé présent à son pied qui joue un rôle essentiel dans les écoulements des eaux.

Les haies détiennent ainsi trois fonctions principales :

- un rôle de brise-vent, permettant ainsi la protection des cultures, des animaux et des bâtiments.
- la lutte contre l'érosion, en interceptant les particules de terres entraînées par les eaux de ruissellement, et en diminuant la vitesse et l'étendue du ruissellement de l'eau.
- la contribution à la circulation de l'eau, liée à la précédente, permettant d'évacuer les eaux interceptées par les talus anti-érosifs. Les talus bordés d'un fossé jouent un rôle hydraulique très important sur le plan agronome. La circulation de l'eau et l'assainissement des parcelles dépendent de leur bon entretien et de la continuité dans leur connexion.

Structurant le paysage de la commune, la conservation des haies et espaces boisés apparaît comme un enjeu crucial de la commune. Leur rôle dans le maintien de la biodiversité est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage préconisé.

Afin d'agir face à l'uniformisation du paysage et au maillage discontinu du bocage, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou la reconstruction des éléments fixes du paysage (haies, talus, mares).

3. Organisation des espaces et développement durable

Haies



Source : Cadastre

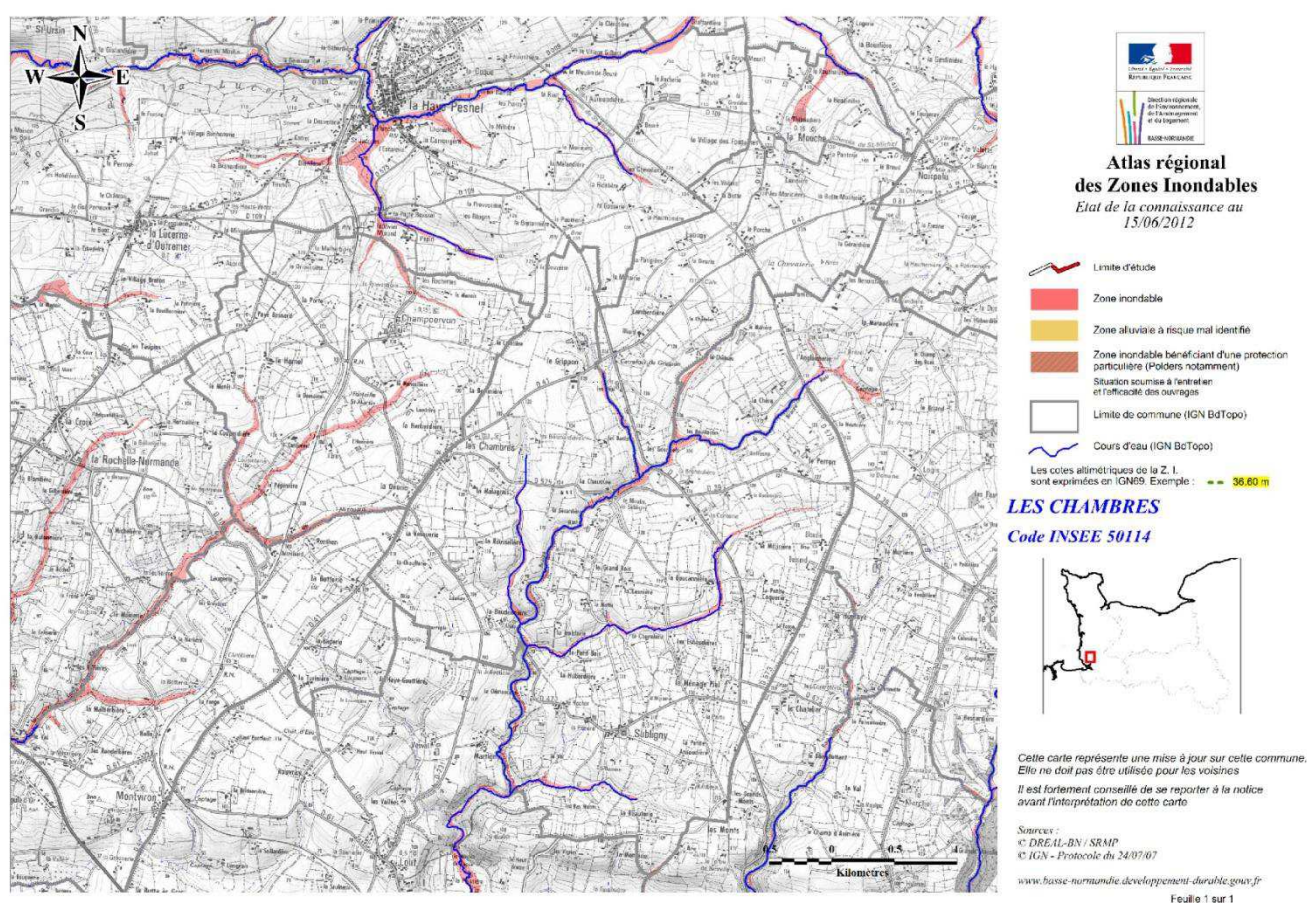
3. Organisation des espaces et développement durable

5. La prise en compte des risques naturels

5.1. Les zones inondables

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître des zones soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur le territoire communal à proximité des ruisseaux. En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toutes mesures devront être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

La Braize et son affluent qui traverse la commune présentent un risque inondable. Toutefois, ces secteurs sont éloignés des zones urbanisées de la commune. En terme d'aménagement, ces secteurs sensibles sont à proscrire de toute nouvelle urbanisation.

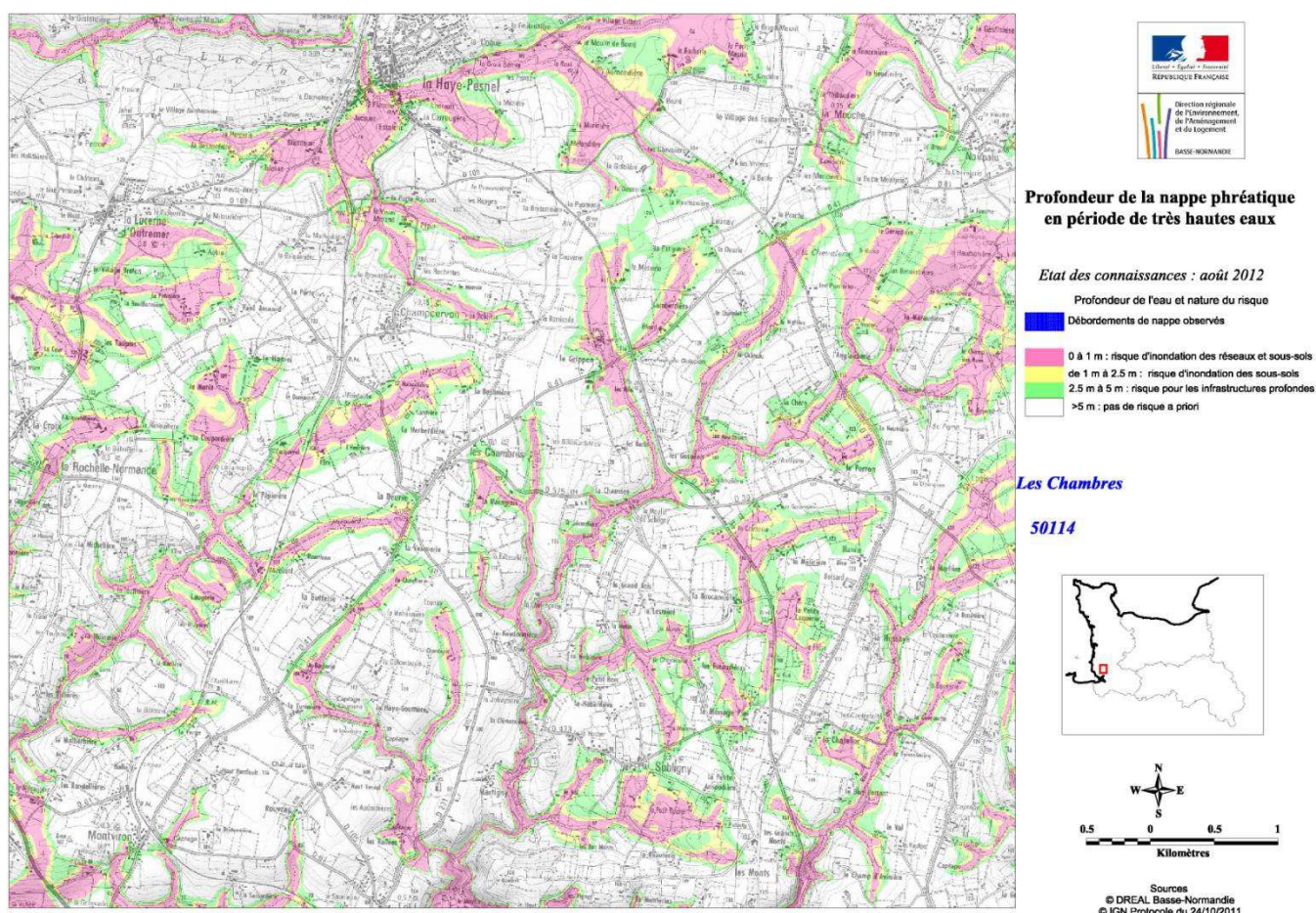


3. Organisation des espaces et développement durable

5.2 Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Un risque inondable par remontée de la nappe phréatique a également été répertorié par la DIREN. Des secteurs à risque ont été identifiés au Sud-Est de la commune, à proximité du cours d'eau. La présence d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux.

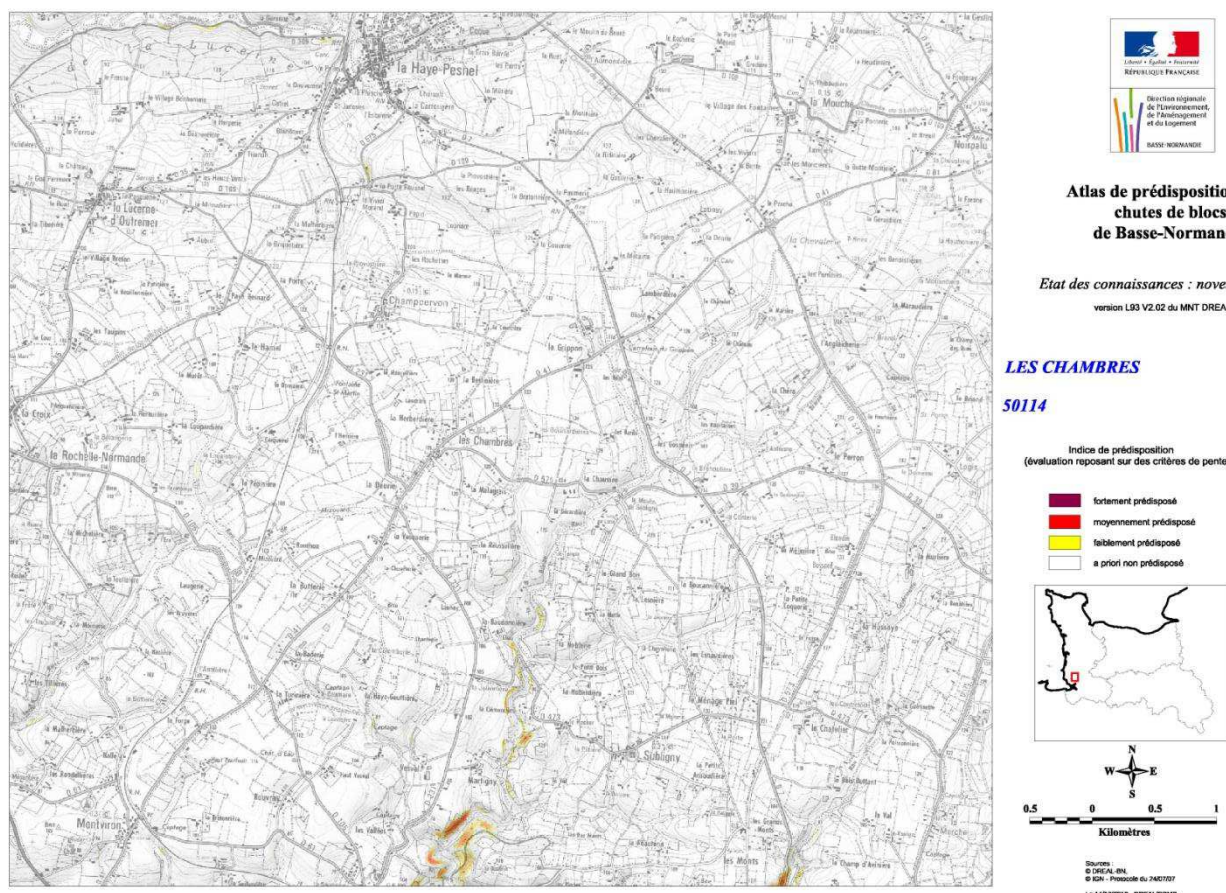
De façon générale et au-delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés. De même, dans les zones d'aléa fort, une attention particulière devra être portée sur les types de constructions autorisés.



5.3 Le risque de chute de blocs

La commune fait l'objet de prédispositions aux chutes de blocs. Cet indice de prédisposition, évalué à partir de critères de pentes, concerne le secteur de la vallée de la Braize. Le principe de précaution devra être appliqué en préservant ces zones de toute nouvelle urbanisation ou à défaut d'étude géotechnique préalable.

3. Organisation des espaces et développement durable



5.4 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles

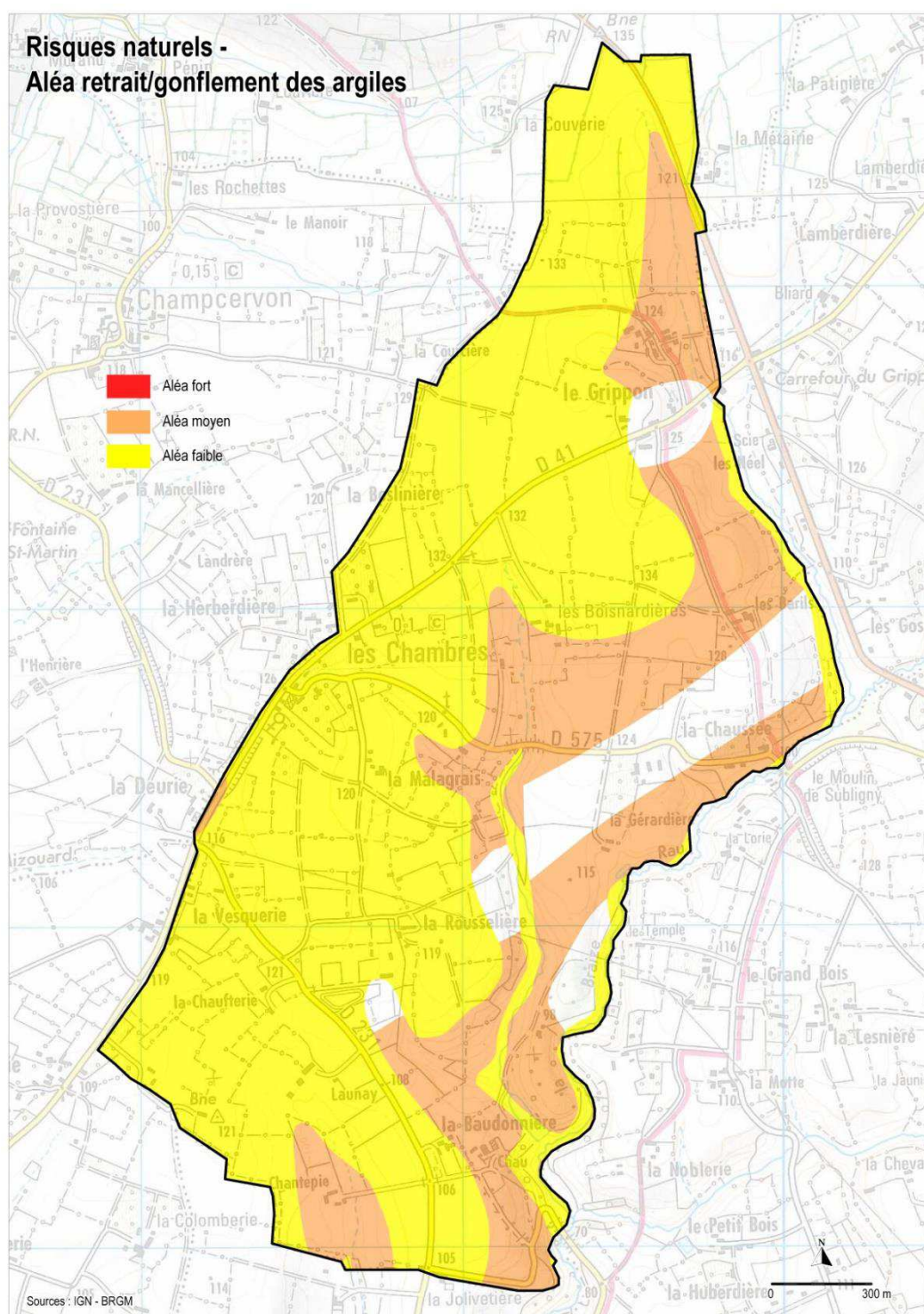
Ce phénomène, dépendant de la modification de la consistance de matériaux argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Identifier cet aléa est primordial afin que les constructeurs envisagent des mesures préventives, pour, en particulier, les fondations.

La quasi intégralité de la commune est concerné par ce phénomène. Le Nord-Ouest est impacté par un aléa faible alors que le Sud-Est par un aléa moyen.

5.5 Sismicité

La commune fait partie du périmètre de la zone sismique « 2 faible » définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une sismicité très faible mais non négligeable identifiée en réponse à un objectif de prévention vis-à-vis des effets d'un séisme sur la stabilité des bâtiments. Ce classement implique l'application de règles de construction parasismiques pour les nouveaux bâtiments de catégories d'importance III et IV et les bâtiments anciens dans des conditions particulières.

3. Organisation des espaces et développement durable



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

L'organisation du tissu bâti des Chambres, au même titre que les communes rurales du bocage, se caractérise par une dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal. Ces ensembles sont des hameaux plus ou moins importants, ou des fermes isolées.

1.1 Organisation et perception du bâti

La commune se caractérise par un paysage rural traditionnel de bocage normand avec un bourg, de nombreux hameaux et de l'habitat isolé d'origine agricole. Elle est néanmoins caractérisée par un bourg mal défini qui s'est développé le long de la RD n°41.

● *Le bourg*

La perception du bourg se fait en empruntant la RD N°41. Le bourg des chambres est caractérisé par sa proximité immédiate avec le hameau de La Herberdière de la commune de Champcervon. La RD n°41 sépare à l'ouest le hameau de la Herberdière et à l'Est le bourg des Chambres.

Il est composé essentiellement de résidences principales et regroupe la mairie et l'église. Il se caractérise par un bâti traditionnel dominant en pierre lui conférant une qualité architecturale.

En extension du bourg et de la RD n°41, des pavillons se sont implantés comme c'est le cas derrière la mairie sur la RD n°575.



Construction traditionnelle le long de la RD n°41



Constructions récentes le long de la RD 575

● *Une multitude de petites hameaux et lieux-dits*

Le territoire des Chambre est caractérisé par une dispersion de l'habitat sous forme de hameaux de taille très limitée. Ils présentent un bâti peu dense voir se résumant parfois à 2 ou 3 habitations. Hormis le hameau de La Deurie qui accueille quelques pavillons, les hameaux sont marqués par la présence du bâti quasi exclusivement traditionnel. La présence de petits hameaux de quelques unités s'explique par le bâti agricole qui en est souvent l'origine. Ainsi ces hameaux conservent leur identité rurale.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

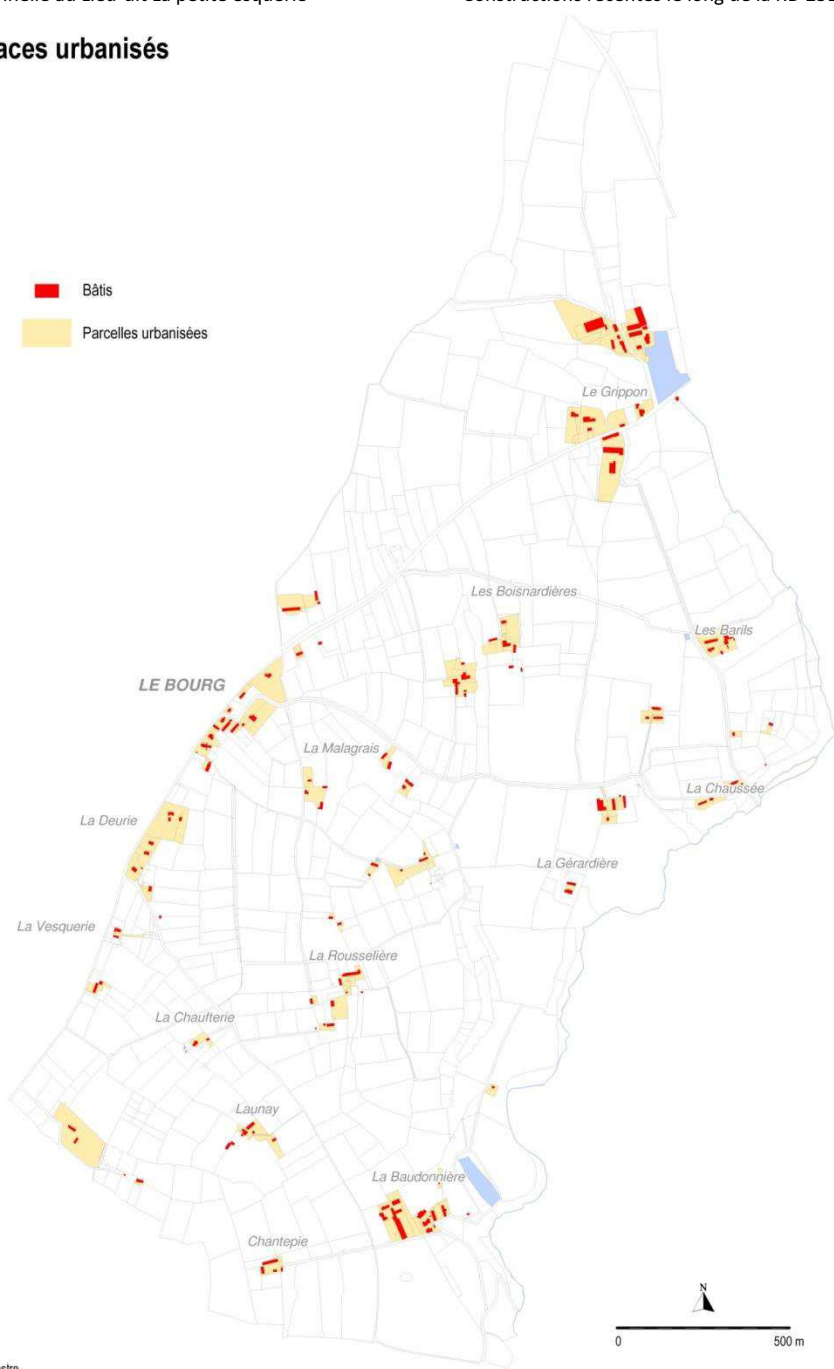


Construction traditionnelle au Lieu-dit La petite Vesquerie



Constructions récentes le long de la RD 231 au hameau de la Deurie

Espaces urbanisés



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.2 Evolution de la trame urbaine

Caractérisée par un habitat diffus réparti sur l'ensemble du territoire communal en petits hameaux ou bâti isolé, la trame urbaine des Chambres a peu évolué. L'urbanisation est ancienne, la majorité des logements ont été construits avant 1949.

Depuis le début des années 2000, la commune des Chambres a accueillie quelques nouvelles familles souhaitant s'installer sur le territoire. Les habitations issues de ces vagues se sont réalisées au hameau de la Deurie, et dans le bourg, en retrait de la RD 41 permettant ainsi de densifier ce dernier sans accès direct sur la RD 41.



Constructions neuves le long de la RD 231

2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie deux grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée par la trame du tissu urbain ancien le plus souvent d'origine agricole qui contraste avec le parcellaire très rectiligne associé au bâti récent.

● Parcelles calibrées à géométrie régulière



Ce parcellaire caractérise l'urbanisation plus récente. Il présente des formes régulières quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès ou tablettes de chocolat. L'implantation du bâti s'effectue le plus souvent au centre de la parcelle. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise un bâti plus récent et notamment au hameau de la Deurie.

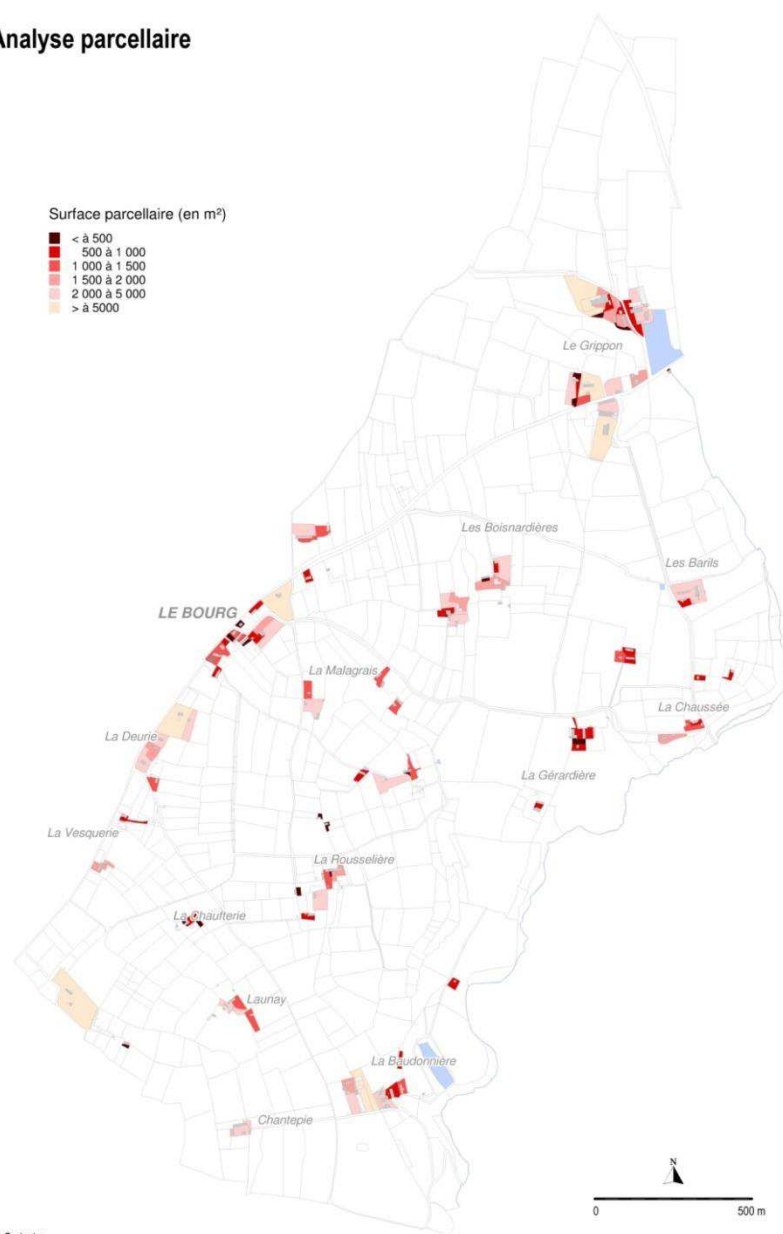
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Parcelle irrégulière de taille variée



La majorité du territoire communal est découpé selon un parcellaire irrégulier de taille variée émanant d'une tradition rurale et agricole symbolique de l'habitat dispersé du bocage. Il s'agit de parcelles de taille diverse qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Les cœurs de hameaux peuvent néanmoins enregistrer des moyennes parcellaires inférieures. Cette origine agricole se caractérise souvent dans l'organisation du bâti avec, à proximité de l'habitation principale un nombre d'annexes utilisées ou non qui témoignent d'une activité passée. Ces bâtiments de qualité architecturale analogue au bâtiment principal font souvent l'objet de transformation d'usage.

Analyse parcellaire



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3 Patrimoine bâti et culturel

3.1 Monuments protégés

La commune ne possède pas de monument classé sur son territoire.

Cependant, même s'ils ne sont pas répertoriés en tant que servitudes, il convient toutefois de signaler l'existence de monuments repérés intéressants :

- Le manoir du Grippon datant du ~~X~~^{XV}^e siècle, situé au nord de la commune,
- L'église romane du bourg des Chambres,
- Le château de La Baudonnière, au sud-est de la commune



Le Manoir de Grippon



L'église romane



Le château de La Baudonnière,

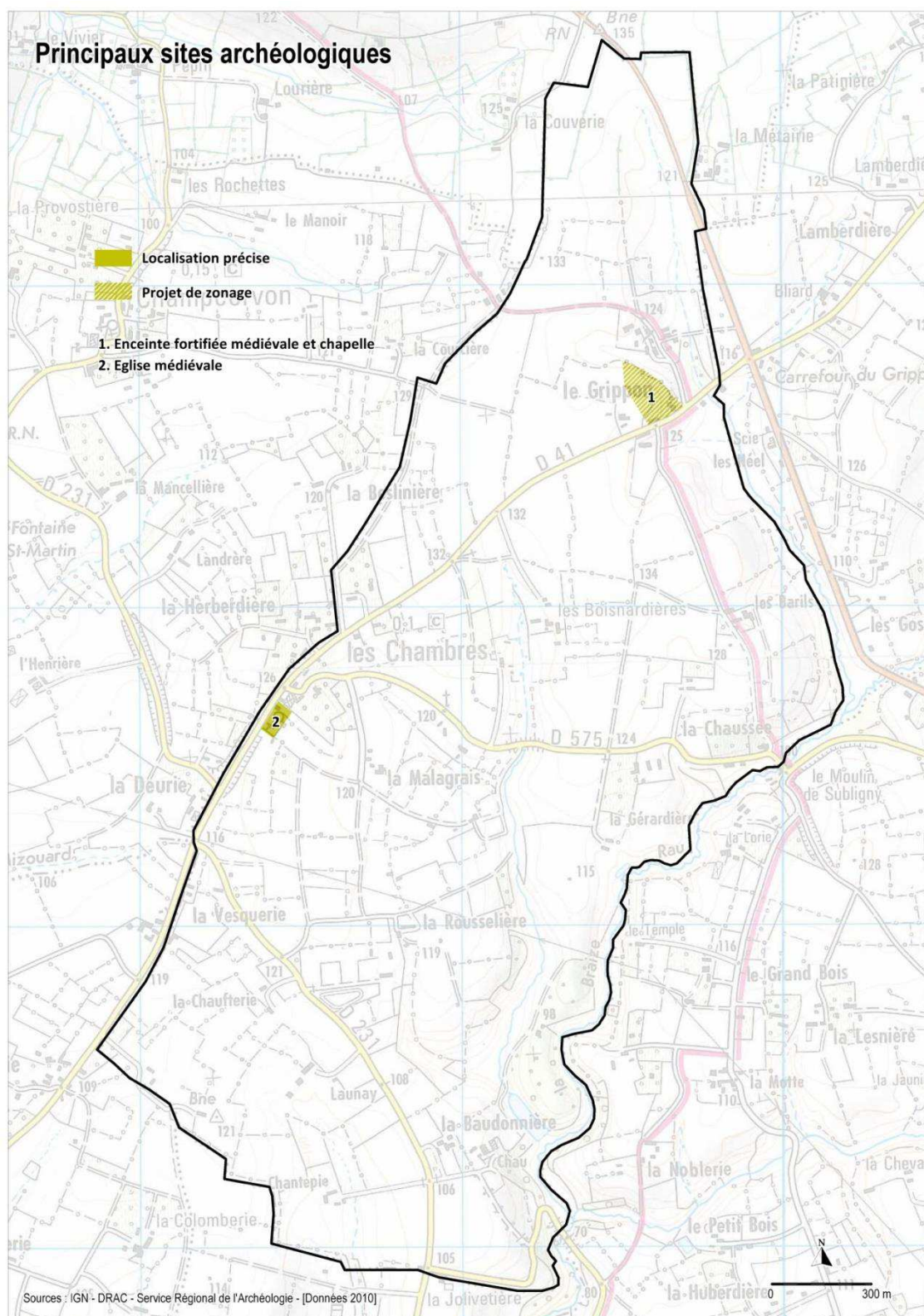
3.2 Vestiges archéologiques

Il convient de rappeler la loi du 27 septembre 1941, selon laquelle « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 modifiée le 1er août 2003 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme : « devront être examinés qu'elles que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les monuments historiques. » Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie.) Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Concernant les vestiges archéologiques, l'enceinte fortifiée médiévale et la chapelle ainsi que l'église médiévale sont répertoriées sur la commune.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3.3 Typologie du bâti

● Les maisons individuelles anciennes

Elles se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal. De hauteur variable mais le plus souvent avec un étage, leurs façades sont en pierre. Les ouvertures sont hautes, étroites, et souvent symétriques accompagnées d'encadrement en pierre. Les toitures à deux pentes symétriques sont en ardoises et agrémentées de cheminées situées dans le prolongement du pignon. Elles offrent une volumétrie simple rectangulaire.



● Les maisons mitoyennes

Peu présente, ce type de maison se retrouve dans le bourg. Ces maisons se distinguent par leur mitoyenneté. Elles s'inscrivent ainsi en alignement le long d'une voie avec ou sans retrait par rapport à celle-ci. De hauteur variable, elles observent le plus souvent un étage. Les façades en pierre sont ponctuées par des ouvertures symétriques

soulignées par des encadrements en pierre.

Les toitures sont à deux pans en ardoises, pierre bleue quelques fois agrémentées de lucarnes.

● L'habitation individuelle de type pavillonnaire



Les constructions récentes se caractérisent le plus souvent par des pavillons indépendants implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair et rosé. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures. Ce type de construction est

particulièrement présent dans le bourg et au hameau de la Deurie.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Bâtiments vacants



Un certain nombre de bâtiments vacants est présent sur la commune. Qu'il s'agisse d'anciens logements ou de bâtiments agricoles non utilisés, leurs caractéristiques architecturales traditionnelles permettent d'envisager leur réhabilitation et la valorisation du bâti ancien.

4. Voirie et déplacements

● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.

Le développement de la commune s'est réalisé le long des routes départementales n°41, 575 et 231. La dispersion du bâti et la taille de la commune favorisent une voirie communale importante.

Le réseau devient plus contraignant et de qualité moindre au fur et à mesure que l'on pénètre au cœur des espaces ruraux. Les chemins se substituent de plus en plus aux voies communales et départementales. Ce maillage permet souvent d'accéder à un bâti isolé ou plus souvent aux parcelles agricoles. Ce type de voirie étroite entraîne parfois des problèmes de sécurité pour les habitants.

Par ailleurs, il est à noter que l'évolution de la population augmente les trafics de façon significative et peut soulever certains problèmes de sécurité en terme d'accès, de circulation, stationnement et partage de la voirie entre les différents usagers. Certains aménagements de carrefours ou d'adaptation de la voirie peuvent dans ce sens être envisagés en accompagnement de nouvelles zones d'urbanisation.

● Le réseau principal

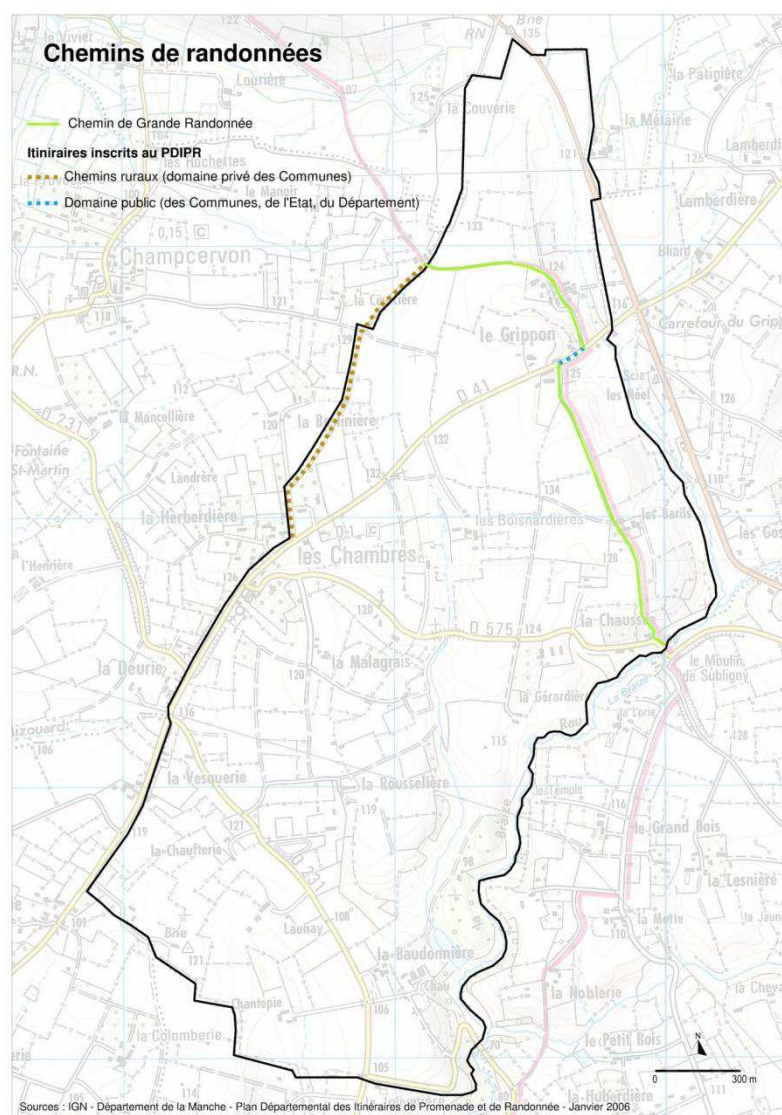
Traversant l'extrémité Nord du bourg, la route départementale 7, classée dans le réseau d'intérêt départemental, constitue l'axe de communication principal de la commune. Elle relie Gravay à Avranches. Cette route départementale ne dessert pas proprement dit les zones d'habitat de la commune mais reste largement empruntée par les habitants pour leur déplacement.

● Le réseau secondaire

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Elles desservent généralement le secteur bâti et assure les liaisons entre les hameaux. Ainsi la RD n°41, classée dans le réseau d'intérêt cantonal et les RD n° 575, 231 et 473 classées dans le réseau d'intérêt local desservent les principaux hameaux de la commune des Chambres.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

En seconde strate, se retrouve la voirie communale qui revêt une importance toute particulière dans une commune où le bâti est particulièrement dispersé. Parfois étroites, elles peuvent poser des problèmes de sécurité notamment dans les zones bâties où un stationnement anarchique s'y organise parfois. Leur configuration doit être un élément déterminant dans le choix des zones d'urbanisation future afin de définir leur capacité à accueillir des flux supplémentaires.

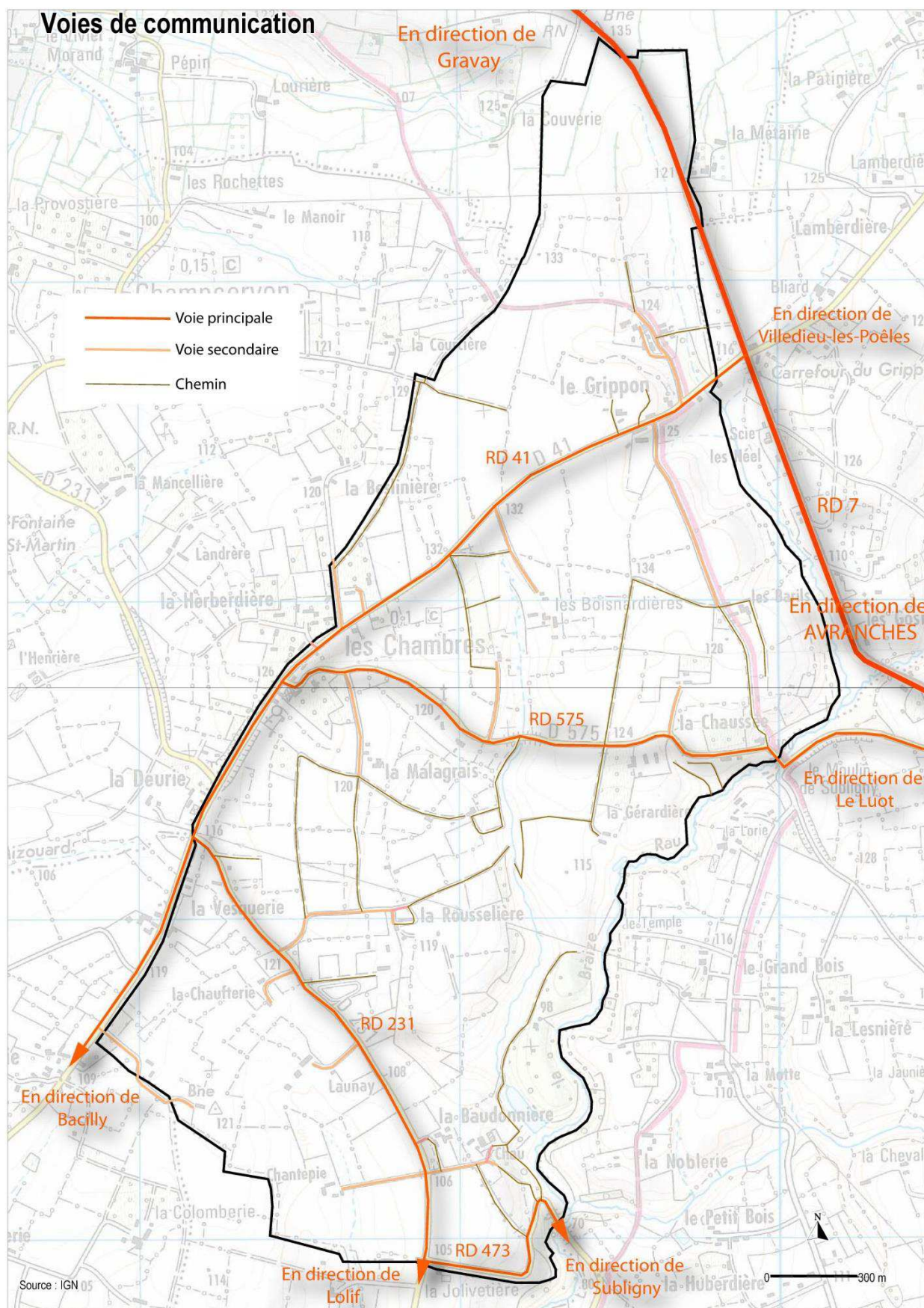


● La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire composé de chemins ruraux de desserte d'habitations ou simplement d'accès aux parcelles agricoles.

Cette voirie souvent mise au second plan derrière les infrastructures plus empruntées demeure un réseau souvent sous exploité lié principalement à un manque d'entretien et une signalétique routière peu présente. Son état d'entretien demeure le plus souvent en fonction de l'utilité agricole qui s'impose. Ce réseau peut être empierré et parfois goudronné.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les déplacements doux demeurent une donnée importante dans tout aménagement. Ainsi, la commune est traversée par un chemin de grande randonnée. Au delà de la promenade, il ne faut en outre pas oublier les déplacements quotidiens à pied ou vélos. A cet effet, il est important d'entretenir les chemins mais également d'associer des réflexions en terme de partage de voirie dans tout projet d'aménagement afin de proposer des moyens de déplacements alternatifs à la voiture notamment à proximité des services (mairie).

● Les aménagements

- les entrées de bourg

Les entrées de bourgs sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition avec les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse et à un partage de la voirie entre les différents usagers. L'entrée de bourg constitue également la première image que dégage la commune. Pour cette raison, il est important de les mettre en valeur et d'éviter une rupture trop nette entre espaces naturels et espaces bâtis.

Sur la commune des Chambres, les entrées de bourg sont visibles depuis la RD n°41. La traversée de l'agglomération n'est pas suffisamment aménagée pour inciter les usagers à respecter la limitation de vitesse. Des aménagements pourraient être pensés afin de casser la vitesse sur cette ligne droite.



Entrée bourg Sud



Entrée bourg Nord

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

- les principaux axes de communication

Les hameaux de la commune sont le plus souvent desservis par des axes secondaires assez larges pour permettre une circulation aisée. Pourtant, quelques voies communales apparaissent encore limitées pour recevoir un trafic supplémentaire lié au développement de certains hameaux comme au hameau de la Chaussée.

- Le stationnement

Dans le bourg, le stationnement pour accéder à la mairie se réalise sur le parking. Les habitants ne disposant pas de place de stationnement réservé se garent sur les trottoirs, pourtant réservés aux piétons.

- les déplacements doux



Trottoir aménagé dans le bourg

Dans le bourg, un cheminement piétonnier permet de traverser le bourg afin de relier notamment la mairie aux habitations. Sur le reste du territoire, les déplacements des piétons ne sont pas sécurisés le long des routes départementales traversant l'agglomération. Lorsque les trottoirs sont existants, les bordures ne sont pas surbaissées au droit des passages pour piétons ce qui n'est pas conforme aux règles d'accessibilité de la voirie.

Sur la RD n°575, il n'y a aucun aménagement piétonnier tout comme sur la RD n°231 au niveau de « La Visquerie »

- L'accessibilité

Dans le cadre de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances et ses décrets d'application, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics de la commune doit être respectée. Cette loi concerne donc toute les chaînes de déplacements, que ce soit le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur inter modalité.

Dans le bourg, Il existe des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite près de la mairie et de l'église.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il sera nécessaire de prendre en compte les principes suivants :

- Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée pour offrir une bonne identification des zones bâties.
- Maîtriser le bâti des hameaux et en particulier, ceux traversés par des routes étroites, sous dimensionnées et sinueuses qui ne sont pas adaptées à l'urbanisation.
- Regrouper le plus possible les accès privés d'habitations sur des voies secondaires et les raccorder au réseau plus important par des carrefours aménagés.
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux (activité d'un côté, habitat de l'autre)
- Analyser toujours avec pertinence les conditions d'accès envisagés sur la voie publique dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.
- Concevoir l'urbanisation en lien avec les déplacements des usagers :
 - Pour les piétons, par des cheminements continus et sécurisés vers les lieux publics,
 - Pour les cyclistes, par l'identification des itinéraires cyclables
 - Pour les personnes à mobilité réduite, par l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

*DIAGNOSTIC socio économique
et
Aménagement du territoire communal*

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

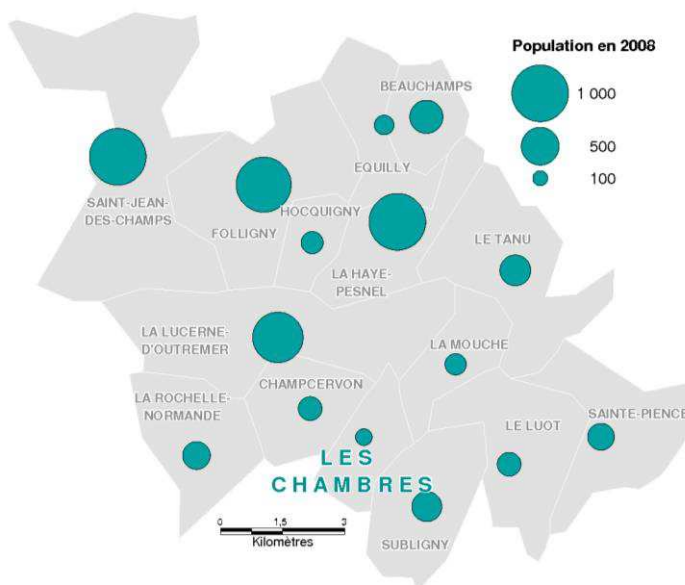
1 – Population

Afin de retracer les évolutions démographiques enregistrées par la commune des Chambres, il est intéressant de la replacer dans son contexte départemental. La Manche peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département à dominante rurale avec seulement 4 unités urbaines de plus de 10 000 habitants. Les communes rurales réunissent plus de la moitié de la population de la Manche. La densité est assez faible puisque de l'ordre de 83 habitants au km² contre 114 pour la France métropolitaine,
- Une augmentation lente et irrégulière de sa population avec 496 937 habitants en 2008 (INSEE). Après une croissance plus importante entre 1975 et 1990 (6,2 %), celle-ci s'est stabilisée pour enregistrer une hausse de 3,2 % entre 1999 et 2008. Ce poids de la population est néanmoins plus faible qu'au XIX^e siècle où celui-ci atteignait 611 000 (1826),
- Un taux de natalité en baisse constante depuis 1962 (11,4 ‰ pour 1999-2008 contre 19,1 ‰ pour 1962-1968)
- Un solde migratoire positif (0,2 %) conjugué à un solde naturel positif (0,1 %) donnant un taux d'évolution global faible de 0,3 % entre 1999 et 2008,
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 100 % entre 1999 et 2008 de la tranche d'âge des 75 ans et plus. La part des moins de 20 ans augmente également mais de manière plus faible (37,5 %). Ce phénomène s'explique par une augmentation générale de la population et par un allongement de l'espérance de vie,
- Un nombre de ménages en augmentation (+ 9,8 % durant la dernière décennie) mais de plus en plus petits avec une taille moyenne de 2,3 en 2008.

Contexte départemental

Répartition géographique de la population en 2008 (INSEE)
Communauté de Communes du Pays Hayland



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

La commune des Chambres appartient à la communauté de communes du Pays Hayland créée le 28 décembre 1992.

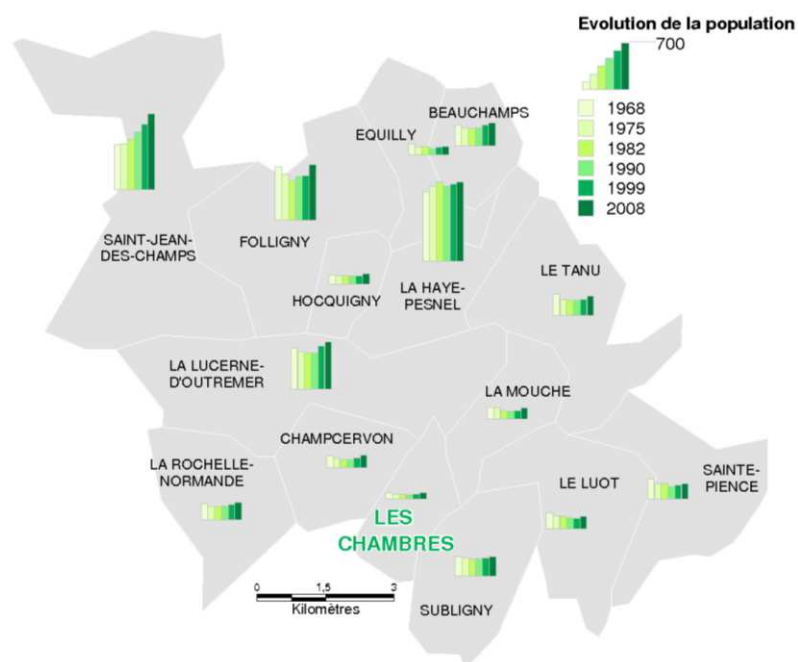
Composée de 20 communes, elle représente un poids de population de 7 121 habitants en 2008. Seules deux communes dépassent les 1 000 habitants : la Haye-Pesnel, chef-lieu du canton avec 1 358 habitants et Saint-Jean-des-Champs avec 1 303 habitants. Ces pôles ruraux sont suivis de Folligny et de la Lucerne-d'Outremer, avec respectivement 961 et 815 habitants. Les autres communes de la CDC constituent de petites unités rurales entre 116 (les Chambres) et 395 habitants (Beauchamps).

L'évolution de la population de la communauté de communes est irrégulière et alterne entre période d'essor important et phase de stagnation.

Les années 2000 représentent la période où l'évolution de la population de la CDC a été la plus forte passant de 6 226 habitants en 1999 à 7 121 en 2008 soit une variation de 14,4 %. En effet, la plupart des communes de la CDC ont connu une évolution importante de leur population durant cette même période.

La situation à proximité de l'agglomération granvillaise et de la ville d'Avranches constitue un atout important pour l'attractivité de ce territoire.

Contexte intercommunal



Source : INSEE 2008

1.1. Démographie

Après une baisse de population constatée entre 1968 et 1990 (- 37 habitants), la commune enregistre une croissance depuis 1990 pour atteindre un nombre d'habitants de 116 en 2008. Cette évolution s'est faite de façon irrégulière avec une évolution plus marquée entre 1999 et 2008. Située en limite des zones de pressions foncières, cette

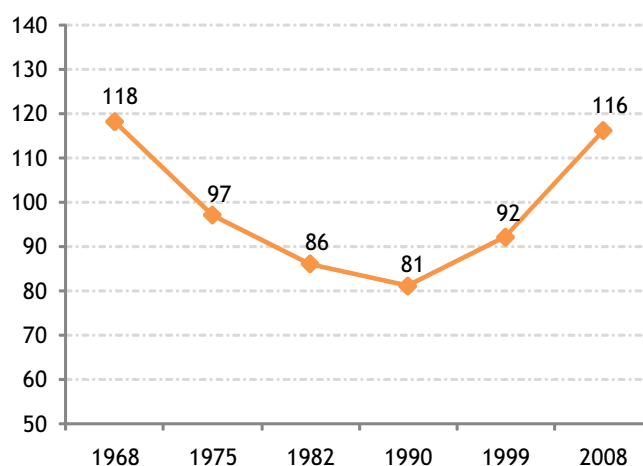
5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

évolution est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux ménages.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	118	97	86	81	92	116

Variation en nombre	-21	-11	-5	11	24
En % par an	-2,8%	-1,7%	-0,7%	1,4%	3,4%
Mouvement naturel (en % par an)	0	0,6%	-0,3%	1,9%	1,7%
Solde migratoire (en % par an)	-2,8	-2,3%	-0,4%	-0,5%	1,7%

Evolution de la population –INSEE 2008



Ces fluctuations de la population émanent essentiellement de la variation combinée d'un solde migratoire déficitaire jusqu'en 1999 et d'un mouvement naturel faible voire négatif jusqu'en 1990.

Une nouvelle dynamique depuis 2000

Jusqu'à la fin des années 1970, l'exode rural demeure important et se traduit par le départ d'actifs vers les pôles d'emplois. Ce mouvement se poursuit, mais de manière moins visible jusqu'à la fin des années 1990. En revanche depuis les années 2000, on assiste à un phénomène de reconquête des campagnes entraînant une augmentation de la population dans la commune des Chambres.

Cette périurbanisation tardive touche un territoire communal, avec l'installation de nombreux ménages, se situe dans une couronne de vingt kilomètres autour de Granville et d'Avranches.

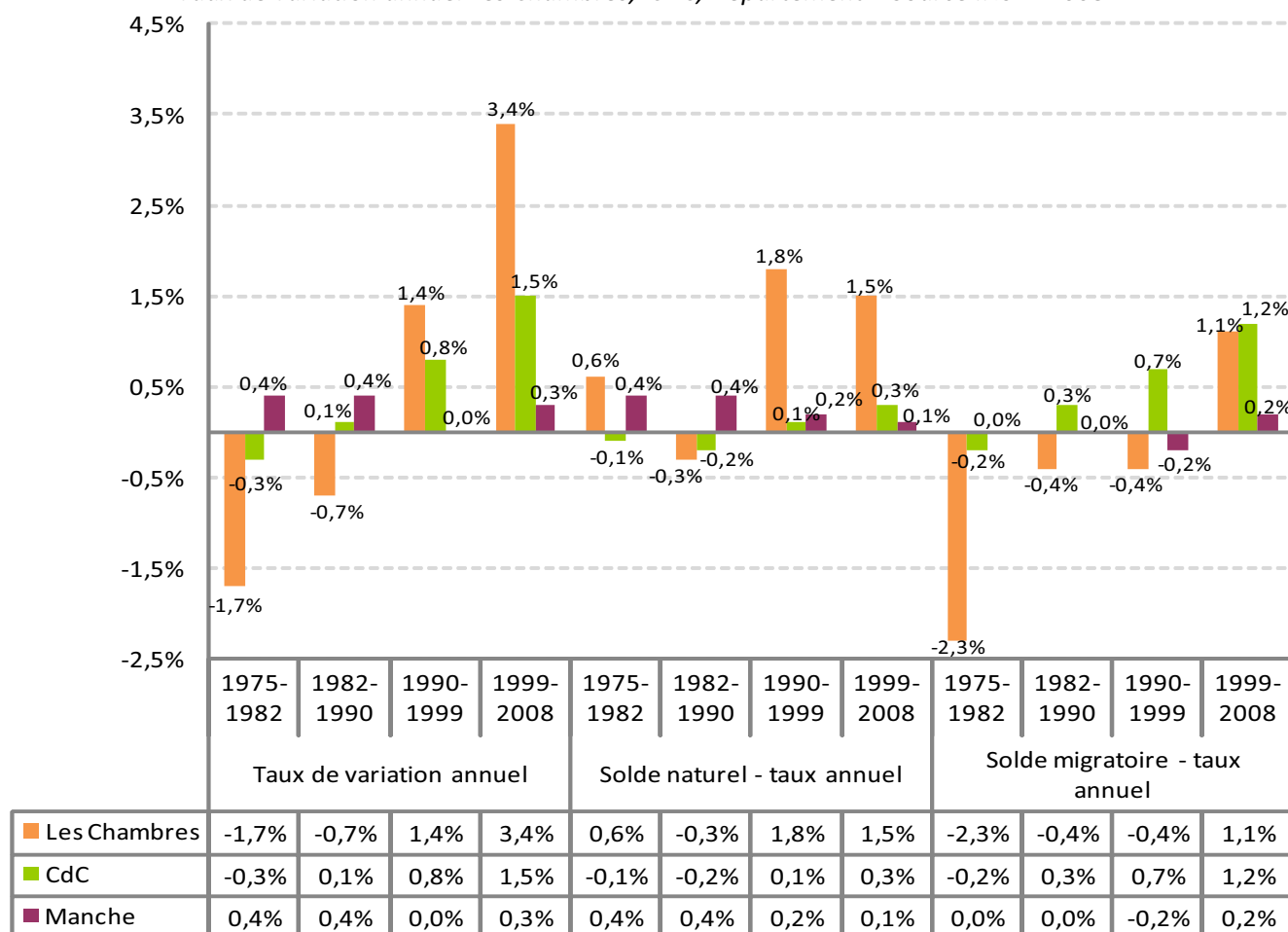
Les années 2000 marquent un renouveau avec un mouvement naturel de 1,7% et un solde migratoire de 1,1 %. La forte augmentation de la population (+ 24 habitants) sur la période 1999-2008 est donc due à une combinaison de soldes migratoire et naturel positifs.

La commune possède un taux de natalité de 17,4°/°° et un taux de mortalité de 2,2°/°° pour la période 1999-2008.

Cette tendance générale visible sur la commune peut s'appliquer également à l'ensemble de la communauté de communes qui demeure un territoire attractif sous influence de l'agglomération d'Avranches et de l'agglomération de Granville.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Taux de variation annuel Les Chambres, CDC, Département – Source INSEE 2008



CdC : CdC du Pays Hayland

Aujourd'hui, forte d'une périurbanisation de plus en plus importante et désireuse d'accueillir de nouveaux habitants pour assurer le renouvellement des générations, la commune souhaite profiter d'une dynamique favorable. Dans cette optique et afin de répondre aux demandes, elle doit trouver de nouvelles possibilités d'accueil tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

1.2. Une classe d'âge dominante : les 0 - 14 ans

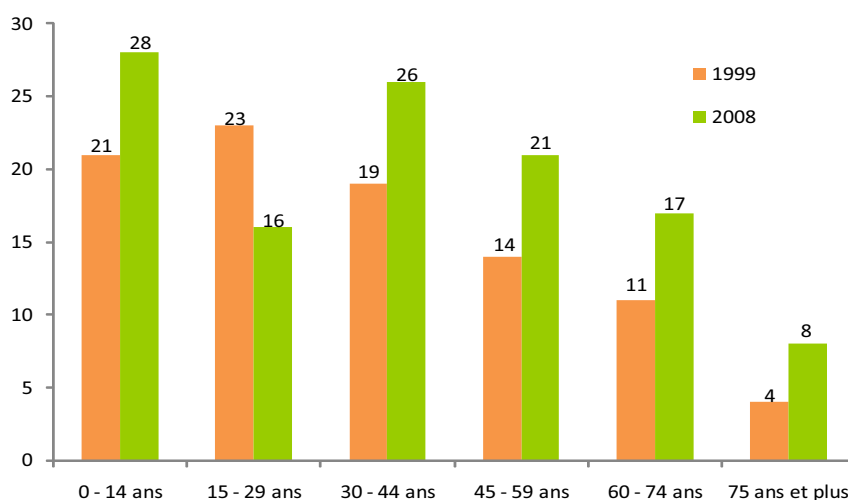
La population des Chambres selon les classes d'âge se répartit de façon équilibrée avec tout de même une part plus importante des 0-14 ans marquant un renouvellement de la population.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Evolution de la population selon les
classes d'âge
Source INSEE

	2008	%	1999	%
0 - 14 ans	28	24,1%	21	22,8%
15 - 29 ans	16	13,8%	23	25,0%
30 - 44 ans	26	22,4%	19	20,7%
45 - 59 ans	21	18,1%	14	15,2%
60 - 74 ans	17	14,7%	11	12,0%
75 ans et plu	8	6,9%	4	4,3%
TOTAL	116	100,0%	92	100,0%

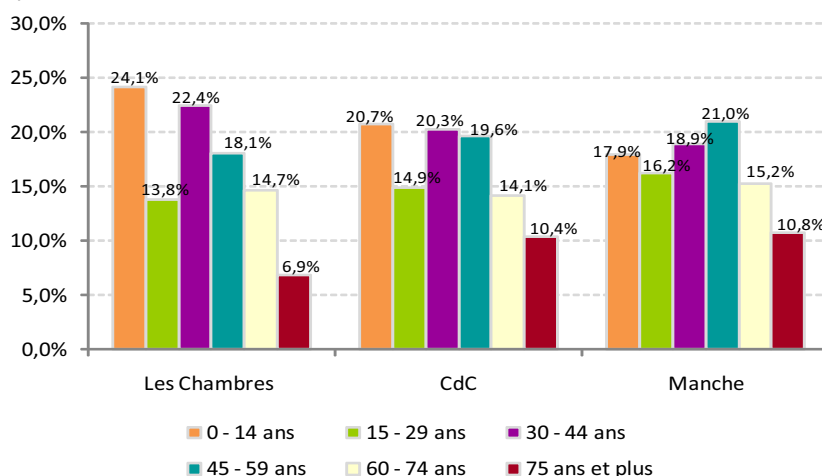
Evolution de la population selon les
classes d'âge –
INSEE 1999 et 2008



L'évolution de la population entre 1999 et 2008 émane essentiellement de l'augmentation du nombre des 0-14 ans, caractéristiques de l'arrivée de jeunes couples avec enfants.

Au niveau de la communauté de communes, la répartition est assez similaire à celle des Chambres. De plus, le renouvellement de la population de la commune se confirme au regard des taux de 0-14 ans inférieurs à celui de la commune enregistrés par la CDC (20,7 %) et le département (17,9 %) contre 24,1 % aux Chambres.

Age de la population –
INSEE 2008



La répartition des classes d'âge des Chambres résulte des

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

mouvements de population enregistrés récemment avec l'arrivée de jeunes ménages. On compte 62 personnes de moins de 39 ans. La commune se singularise également par la faible part des plus de 75 ans avec seulement 6,9 % de la population contre 10,4 % pour la CDC. La faible offre de services encourage les plus anciens à quitter la commune pour se rapprocher de la ville.

L'indice de jeunesse confirme également la tendance au vieillissement passant de 1,87 en 1999 à 1,32 en 2008. Indice qui reste supérieur à celui de la communauté de communes avec un indice à 1,05 en 2008.

Cette évolution de l'indice de jeunesse est à mettre en corrélation avec une baisse similaire de la part des 75 ans et plus et des moins de 14 ans, la part des plus de 75 ans diminuant plus rapidement.

L'analyse de l'âge de la personne de référence selon la taille des ménages démontre que les ménages de 2 personnes maximum se retrouvent dans les classes d'âge de plus de 20 ans alors que ceux de 3 personnes et plus ont tous moins de 60 ans.

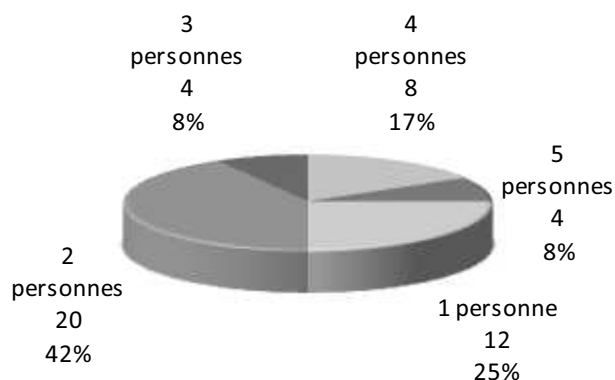
Un territoire jeune mais qui tend à vieillir

Ménages par taille du ménage et âge de la personne de référence

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
Moins de 20 ans	0	0	0	0	0	0
20-39 ans	0	8	0	8	0	0
40-59 ans	8	0	4	0	4	0
60-79 ans	4	4	0	0	0	0
Plus de 80 ans	0	8	0	0	0	0
TOTAL	12	20	4	8	4	0
	25%	42%	8%	17%	8%	0%

1.3. Les ménages

Composition des ménages en 2008 – Les
Chambres - INSEE

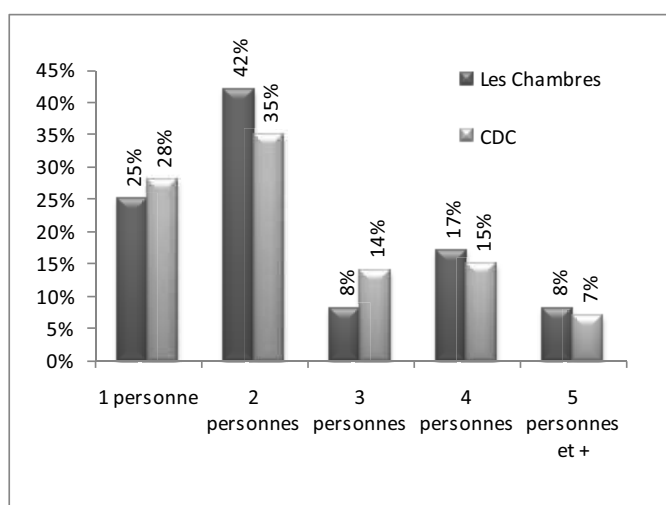


5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, le recensement de 2008 démontre une part dominante de ménages de 2 personnes avec un taux à 42 %, largement devant les ménages de 1 personne qui représentent un quart des ménages.

La taille des ménages traduit un nombre important de petits ménages. Cette caractéristique doit être prise en compte dans les prévisions de logements et l'adaptation de ces derniers.

33 % des ménages de la commune sont composés de 3 personnes et plus, aspect typique de l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants.

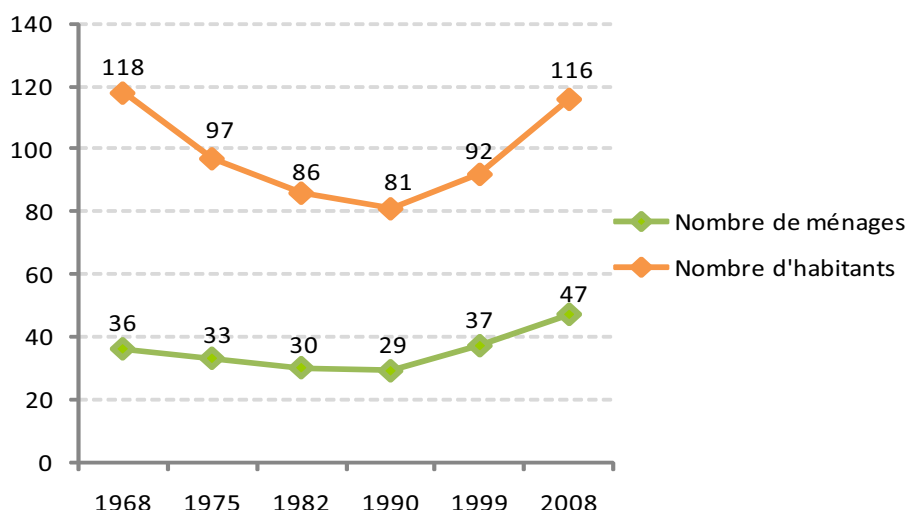


Par rapport aux moyennes enregistrées sur la CDC, il est à noter une surreprésentation sur la commune des ménages de 3, 4 et 5 personnes symbolisant une population jeune. Parallèlement, le nombre de ménages d'une seule ou de deux personnes est inférieur à la moyenne de la CDC.

Ménages et population Les Chambres – Source INSEE

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de ménages	36	33	30	29	37	47
Nombre d'habitants	118	97	86	81	92	116
Personnes par ménages	3,3	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5



Jusqu'en 1990, le nombre de ménages a régressé lentement avec une baisse de 7 ménages depuis 1968.

Durant les années 1990, on observe une évolution plus forte avec une augmentation de 62 % du nombre de ménages.

Une moyenne de 2,5 personnes par ménage

Cette analyse est à mettre en corrélation avec le nombre moyen d'occupants par résidence qui tend à diminuer depuis 1968. Cependant, la jeunesse de la population favorise un nombre moyen de personnes par ménage assez élevé de 2,5 en 2008 légèrement supérieur aux données intercommunales avec 2,4 et départementale avec 2,3.

En variation entre 1999 et 2008, le nombre de ménages augmente sensiblement plus rapidement que le nombre d'habitants. Ce phénomène s'explique par le rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis plus de trente ans. Au-delà de l'évolution positive globale de la population, cette évolution augmente mécaniquement le nombre de logements occupés sur la commune.

La commune des Chambres s'est surtout développée au cours de la période 1999-2008 avec l'arrivée d'une nouvelle population entraînant l'augmentation du nombre de logements.

Les nouveaux arrivants ont largement influencé l'équilibre des classes d'âge sur la commune. Parallèlement, le caractère rural des Chambres ne favorise pas le maintien des personnes âgées dans leur domicile préférant se rapprocher des services.

Malgré une dynamique actuelle entretenue par un phénomène de périurbanisation, la commune doit penser à poursuivre le

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

renouvellement de sa population afin de limiter un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de taille comparable. Il sera ainsi nécessaire d'anticiper les besoins liés à la classe d'âge de plus de 75 ans encore assez peu représentée actuellement. De même, l'accueil d'une nouvelle population impliquera une réflexion pour l'adaptation des équipements en matière de services et de déplacements.

Il s'agit aujourd'hui pour Les Chambres d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population, tout en conservant une identité rurale.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

2 – Le Parc de logements

Contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Le département compte 275 464 logements en 2008 inégalement répartis selon les bassins d'habitat. Ce parc a augmenté de 12,2 % entre 1999 et 2008, notamment dans les périphéries des zones urbaines (Cherbourg, Saint-Lô...) et sur les côtes est et ouest, secteurs les plus dynamiques,
- Les logements récemment construits (depuis 2004 et jusqu'en 2006) représentent une moyenne de 2 848 logements par an, en augmentation depuis la décennie 1990. Ce sont principalement des résidences principales (81 %) de type individuel (87 %).
- Les résidences principales représentent 78,4 % du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 10,9 % entre 1999 et 2008,
- Parallèlement, le parc de résidences secondaires (15 % du parc total) a augmenté de 15,9 % entre les deux derniers recensements,
- Après une baisse historique entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants tend à légèrement augmenter dans le département (+20,2 % entre 1999 et 2008).
- 86% du parc locatif social est concentré sur 6% des communes du département. Il représente 17 % des résidences principales et se caractérise pour 39,5 % par des logements individuels.

2.1. Evolution du parc existant

54 logements en 2008

La commune comptait 54 logements lors du dernier recensement de 2008. Cette évolution du nombre de logements émane essentiellement de l'augmentation du nombre de résidences principales. Ces dernières représentent 87 % du parc de logement alors qu'elles représentaient 69,8 % du parc en 1999. De plus, à l'échelle intercommunale, la part de résidences principales s'élève à 80,6 %.

L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements, avec 27,3 % est supérieure aux données intercommunales, dont l'évolution avoisine les 21 % et reste largement supérieure aux données départementales avec seulement 10,9 %.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Type de résidence : Les Chambres - CDC
– Département - INSEE

	1990	1999	2008	Evolution
Résidences principales				
Les Chambres	29	37	47	+ 27.03%
CDC	2 137	2 449	2 962	+ 20.95%
Manche	179 802	194 795	216 108	+ 10.94%
Résidences secondaires				
Les Chambres	10	12	5	- 58.33%
CDC	403	468	457	- 2.35%
Manche	32 002	35 761	41 444	+ 15.89%
Logements vacants				
Les Chambres	6	4	2	- 50.00%
CDC	294	254	258	+ 1.57%
Manche	15 668	14 911	17 900	+ 20.05%

CDC : CDC du pays Hayland

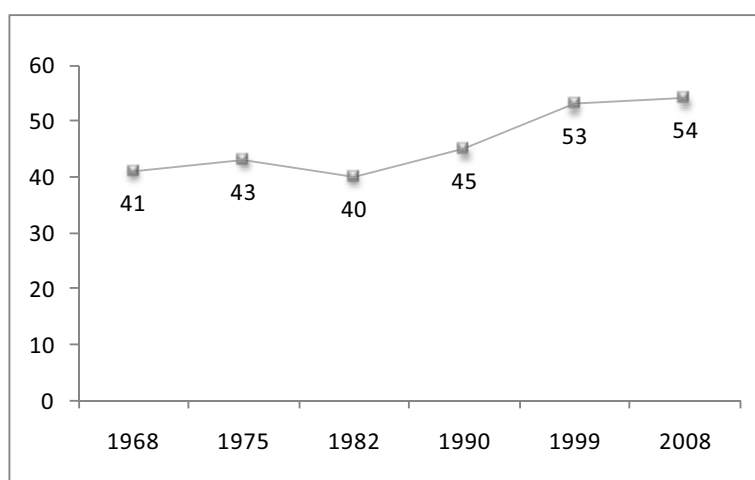
La chute du nombre de résidences secondaires et celle des logements vacants révèle une offre de logements en stagnation ces dernières années.

En 2008, le taux de vacance était de 3,7 % soit largement inférieur à la Communauté de Communes qui enregistrerait un taux avoisinant les 7 %. Il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire. Il faut tout de même préciser que ce taux de vacance ne reflète pas parfaitement la réalité du parc de logements. En effet, il est possible que les constructions neuves réalisées ces deux dernières années et non encore occupées soit comptabilisées comme vacantes au moment du recensement.

Les besoins en logement ont été couverts en partie par le parc ancien. Ainsi, des bâtiments agricoles ou d'anciennes maisons rurales ont fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation en habitation.

Mais la présence de ce faible parc de logements vacants témoigne d'une pression foncière importante sur la commune.

Evolution du nombre de logements aux
Chambres - INSEE



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	41	2	+ 0.68
1975	43		
1975	43	-3	- 1.03
1982	40		
1982	40	5	+ 1.48
1990	45		
1990	45	8	+ 1.83
1999	53		
1999	53	1	+ 0.21
2008	54		

Alors que depuis 1990, la population augmente fortement, le nombre de logements ne connaît que de légères hausses depuis cette date, avec notamment une augmentation de 1 logement entre 1999 et 2008, alors que pour la même période, la population augmentait de 24 personnes.

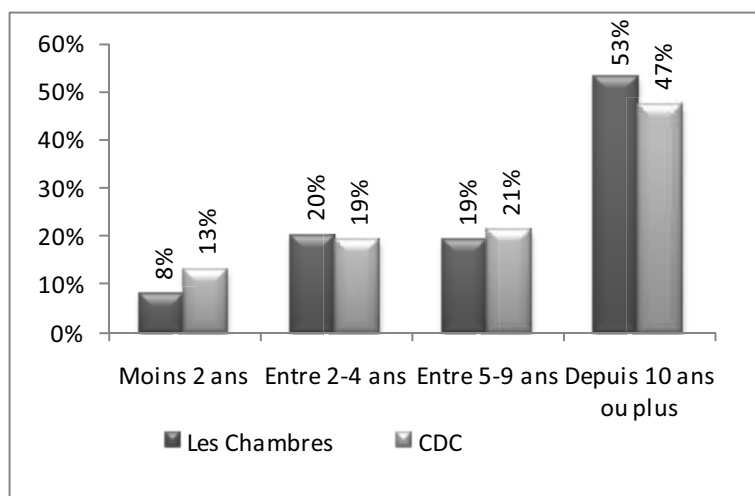
Une faible augmentation du parc de logements depuis 1990

L'évolution du nombre de résidences principales est le seul facteur d'augmentation du parc de logements, alors que le nombre de résidences secondaires et les logements vacants régresse. Les résidences principales avec une croissance de 27 % depuis 1999 représentent aujourd'hui 87 % du parc total. Cette tendance est amenée à se poursuivre au regard du nombre de permis de construire déposés en mairie en 2010 (4 dont 2 pour du logement) et des demandes en parcelle à construire.

Parallèlement, les résidences secondaires représentent 9,3 %, contre 22,6 % en 1999, soit une baisse de 58,3 % du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2008, indiquant un retrait de l'attrait touristique du secteur. C'est un phénomène commun sur la Communauté de Communes où les résidences secondaires ont également diminué mais de manière moins importante, puisqu'elles représentent 12,4 % du parc enregistrant une diminution de 2,3 % depuis 1999.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

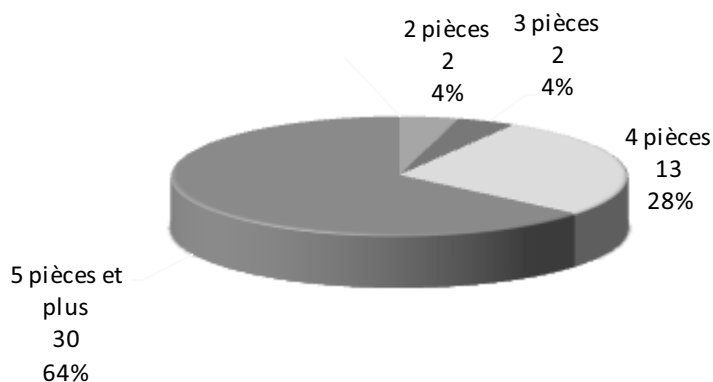
Date d'emménagement des ménages –
INSEE 2008



28 % des ménages sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans en 2008. Cette part est légèrement plus faible que celle de la CDC (32 %). Cette part relativement importante de nouveaux arrivants confirme le renouvellement de la population. A noter cependant, le nombre non négligeable de ménages (53 %) ayant emménagé depuis au moins 10 ans, caractéristique d'une population plus sédentaire.

● Taille des logements

Nombre de résidences principales selon
nombre de pièces – INSEE 2008



Nombre de personnes selon le nombre
de pièces - INSEE 2008

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1 pièces	0	0	0	0	0	0
2 pièces	1	1	0	0	0	0
3 pièces	0	2	0	0	0	0
4 pièces	4	4	1	4	0	0
5 pièces	5	8	2	3	1	0
6 pièces	2	4	0	1	4	0

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 92 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus (dont 64 % de plus de 5 pièces) contre seulement 8 % de 2 pièces maximum.

De plus, on assiste à une sous-occupation des logements. En effet, 19 ménages composés de 1 ou 2 personnes occupent un logement de 5 pièces et plus.

Ce profil est à mettre en relation avec la taille des ménages qui, malgré la diminution des familles nombreuses, est encore de 2,5 personnes par foyer. Cela correspond également à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier d'une surface habitable et de terrains plus importants. Cette demande est notamment possible du fait des prix plus accessibles en milieu rural qu'en milieu urbain ou littoral.

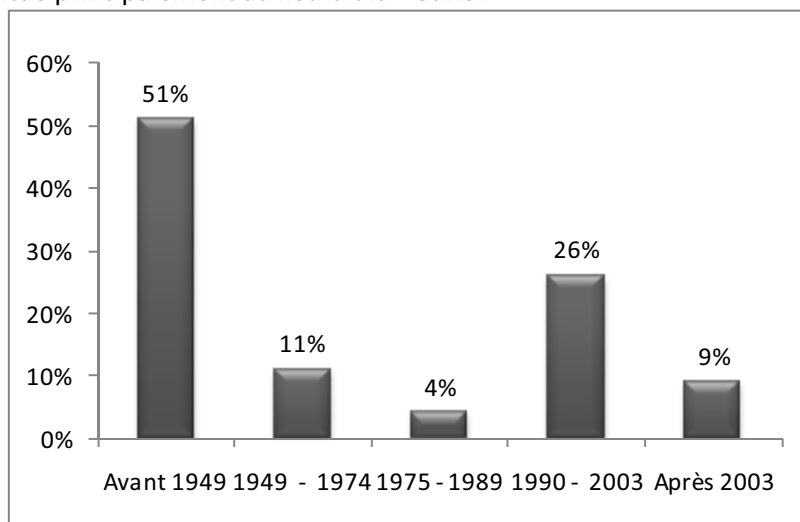
Des logements de grande taille

● Ancienneté du parc

L'ancienneté du parc révèle deux périodes de constructions sur la commune. Le bâti ancien d'avant 1949 représente 51 % des logements et se situe principalement dans le bourg originel. La période 1999-2003 connaît un fort pourcentage de constructions avec 26 % des logements. Cette seconde phase d'urbanisation correspond au phénomène de périurbanisation de l'agglomération granvillaise qui s'est traduit par un développement de logements pavillonnaires en milieu rural. Sur la commune des Chambres, ce type de maison se situe principalement au lieu-dit la Deurie.

Un développement pavillonnaire important ces dernières années

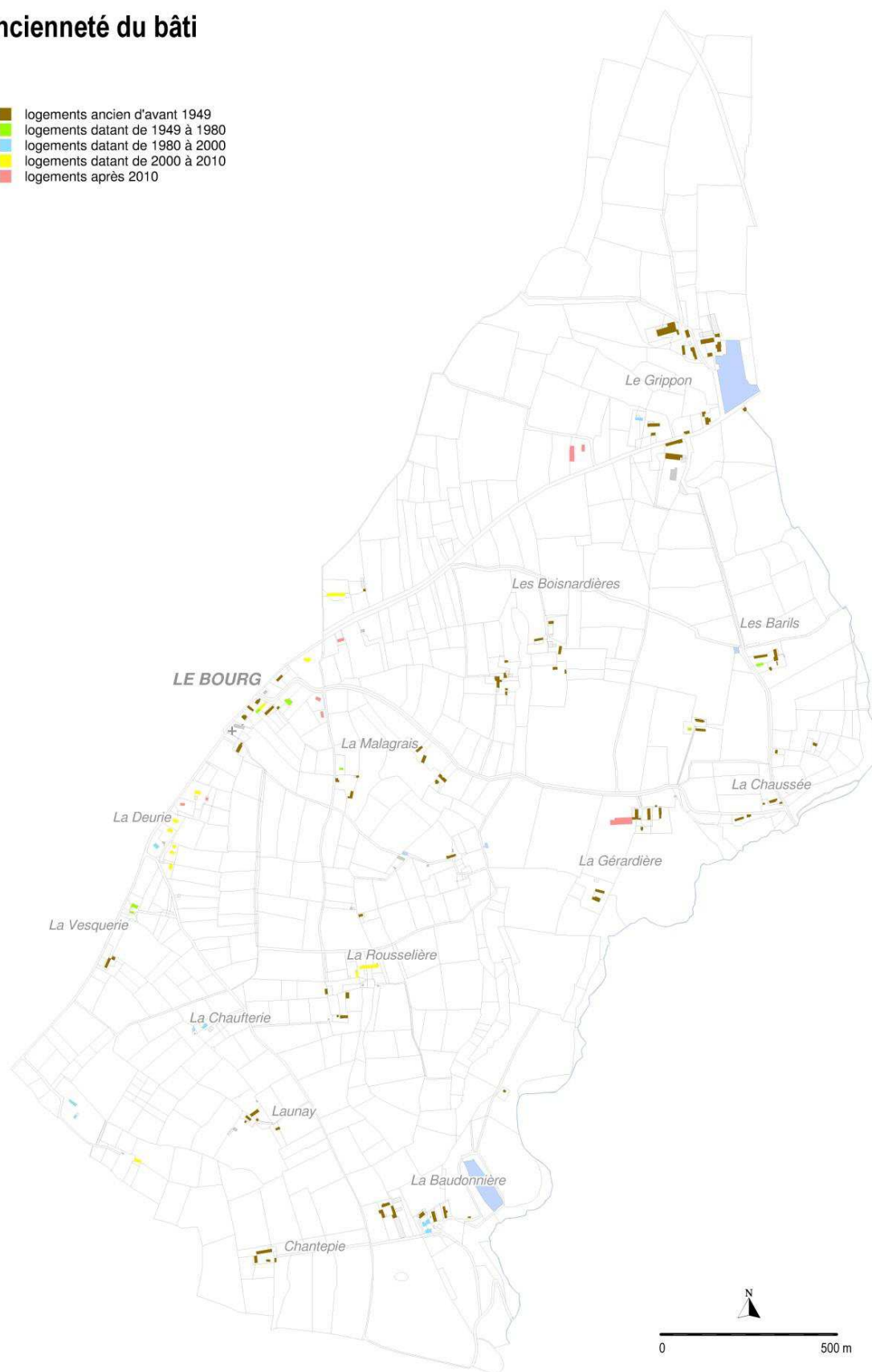
*Ancienneté du parc de logements
– Les Chambres – INSEE 2008*



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Ancienneté du bâti

- logements ancien d'avant 1949
- logements datant de 1949 à 1980
- logements datant de 1980 à 2000
- logements datant de 2000 à 2010
- logements après 2010



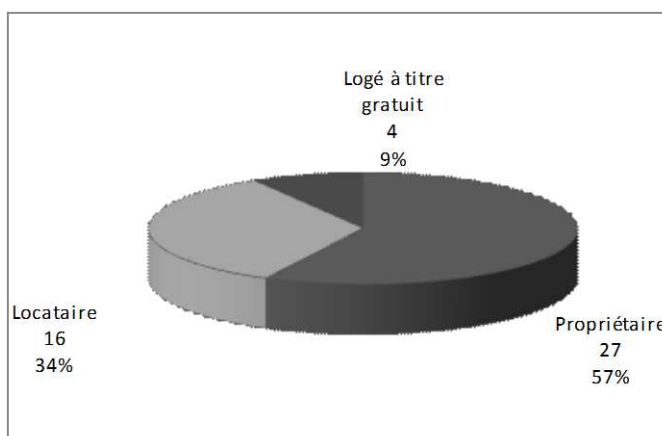
Sources : Cadastre - Mairie

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Les logements de moins de vingt ans représentent 35 % du parc. Cette dynamique de la construction est caractéristique de la pression foncière qui s'opère actuellement dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour de Granville et d'Avranches. La commune des Chambres souhaite dans ce sens profiter de son attrait résidentiel pour accueillir une nouvelle population et ainsi assurer son dynamisme.

● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Les Chambres – INSEE 2008



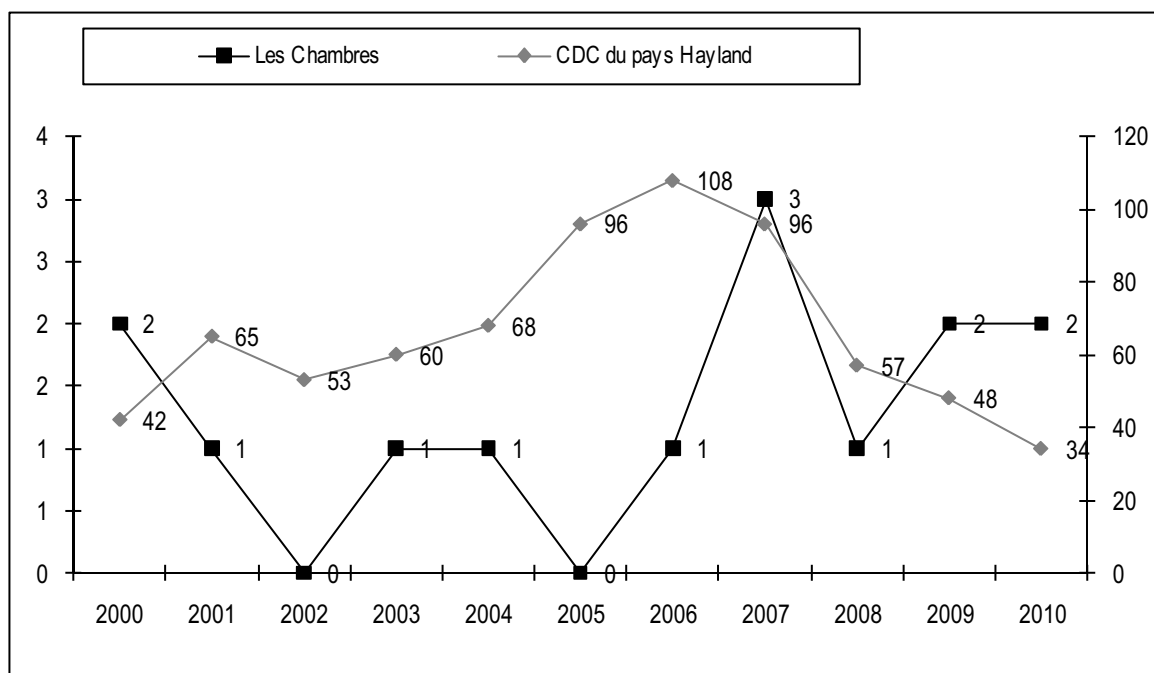
Le statut de propriétaire est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente 57 % des résidences principales. Les locataires de logements privés quant à eux représentent 34 % du parc, proportion importante pour une commune rurale. La part de logements sociaux est également importante, étant donné le contexte rural, puisqu'elle est de 9 %, soit 4 logements sociaux. La baisse importante du nombre de locataires entre les deux recensements doit être contrecarrée car contribue à long terme à un vieillissement de la population. Une offre locative variée est une bonne alternative à l'accession à la propriété et au vieillissement prématurée de la population.

57 % de propriétaires occupants

2.2. La construction neuve

Au cours des dix dernières années, la construction neuve représente environ 1 à 2 logements par an, ce qui représente une moyenne de construction assez faible. L'urbanisation des Chambres s'est développée le long de la RD n°41. On remarque une évolution importante en 2007 avec la construction de 3 logements supplémentaires. Les constructions de ces 10 dernières années ont toutes été réalisées sous forme de logements individuels. Cette dynamique de construction ne doit pas enfreindre le caractère rural de la commune.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

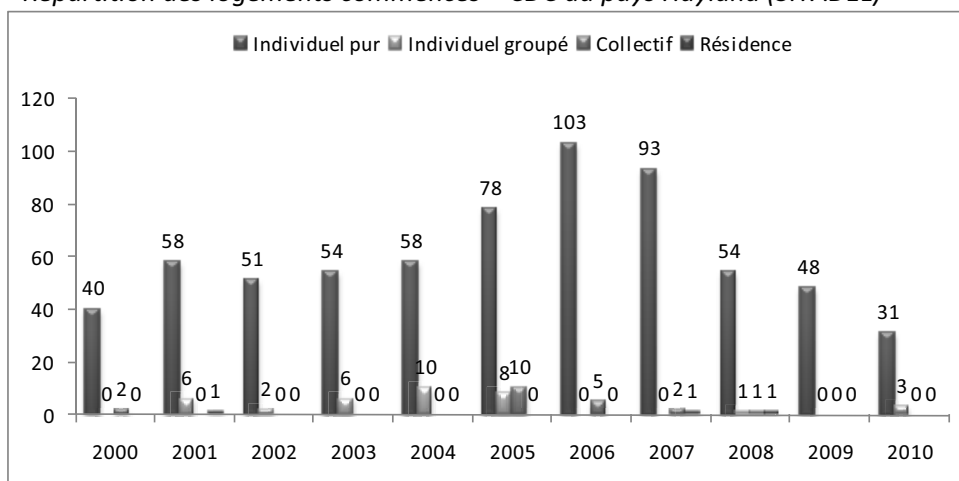


Evolution de la construction neuve – Les Chambres / CDC du pays Hayland (SITADEL)

La situation est assez identique au sein de la Communauté de Communes où la construction neuve progresse régulièrement depuis 2000 avec une moyenne de 66 logements par an. Entre 2005 et 2007, les constructions collectives ont été importantes, années où les constructions de logements ont été les plus fortes. De même, l'individuel pur a connu un pic de construction durant ces années, avant de régresser jusqu'en 2010, pour atteindre 31 logements.

Aujourd'hui, les communes de la CDC souhaitent poursuivre cette dynamique afin de répondre aux nombreuses demandes qu'elles enregistrent.

Répartition des logements commencés – CDC du pays Hayland (SITADEL)



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

2.3. L'offre et la demande en logements

L'évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages.

67 % des ménages de la commune sont composés de une ou deux personnes, alors que le parc possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (92 %).

Le vieillissement d'une certaine partie de la population, l'arrivée de nouvelles familles et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Avec un taux de vacance à 4 %, des possibilités de réhabilitation et transformation pourraient être envisagées mais restent marginales.

Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison de la proximité de l'autoroute A.84, d'un bassin d'emploi dynamique et d'un prix du foncier plus abordable qu'en milieu urbain. La mairie enregistre 2 à 5 demandes par ans.

Une situation géographique favorable

La tendance générale confirme un manque de logements face à la demande actuelle qui se traduit par une hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix plus élevé. Il existe une demande en bâtiment à rénover, de logements de plain pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer dans la commune mais aussi de nouvelles familles souhaitant s'installer en milieu rural tout en restant à proximité des services et des infrastructures de communication.

L'élaboration de la carte communale permettra à la commune de définir des secteurs constructibles répondant à un souci de développement harmonieux et adapté à la commune.

- Le marché immobilier

Dans le département de la Manche, on observe une forte accélération de l'augmentation des prix d'acquisition depuis 2000.

Cependant dans le pays d'Avranches la moyenne des prix des maisons anciennes a diminué de 7,6 % depuis 2008.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Sous influence directe des villes d'Avranches et de Granville et à proximité de l'A.84, l'attrait résidentiel de la commune s'est développé. La commune observe un taux de construction assez dynamique de l'ordre de 1 logement par an, en moyenne. Sans document d'urbanisme, la gestion de cette croissance devient difficile.

La construction neuve, plébiscitée par les nouveaux arrivants, demeure le mode d'implantation privilégié sur la commune. Il faudra en tenir compte.

Le bâti ancien, dans ce contexte doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. Dans ce sens, l'urbanisation du bourg doit être affirmée notamment la densification du tissu existant.

Il peut être également intéressant d'envisager une diversification de l'offre de logements notamment en termes de logements locatifs, déjà présents de manière importante sur le territoire communal, ceux-ci permettant une rotation plus importante des habitants assurant ainsi une dynamique à la vie communale.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

3 – Activités

3.1 Emploi – population active - chômage

La commune des Chambres est intégrée au bassin d'emploi d'Avranches – Granville.

Globalement, celui-ci se caractérise par une industrie relativement faible, une présence marquée du tertiaire et une importance des services non marchands. Le nombre d'emplois progresse régulièrement passant de 44 021 emplois en 1999 à 48 579 en 2006, soit une progression de 9,7 % et de 4 258 emplois supplémentaires en 7 ans.

Le dynamisme de la construction, du commerce et des services a pu compenser les replis des secteurs industriel et agricole. Les créations d'emplois ont même permis l'amélioration du marché du travail sur le bassin d'emploi d'Avranches-Granville : le taux de chômage est passé de 9,5 % en 1999 à 8 % en 2006 ; le nombre de chômeurs a diminué de 10,2 % sur la même période. Les jeunes, les plus de 50 ans et les demandeurs d'emploi de longue durée restent cependant plus affectés.

Le ralentissement économique mondial et national amorcé en 2008 s'observe en effet au niveau local : le recul de la construction et des services provoque, malgré la résistance des activités industrielles et agricoles, une forte dégradation du marché de l'emploi à l'échelle départementale. Le nombre de demandeurs d'emploi a ainsi augmenté de 16,2 % en 2008 dans la Manche.

La population des Chambres travaille essentiellement dans les villes d'Avranches et de Granville.

● La population active

L'ensemble de la population en âge de travailler a progressé de 20,3 % entre 1999 et 2008. Par ailleurs, le nombre d'actifs a lui aussi augmenté passant de 48 à 56 soit 8 actifs supplémentaires. La situation des Chambres (78,9 % d'actifs) est meilleure qu'aux échelles intercommunale (76 %) et départementale (71,4 %).

L'arrivée d'une nouvelle population active et d'un contexte économique plus favorable a permis aux Chambres de connaître une nouvelle dynamique.

Population active (15 -64 ans) –
INSEE 2008

	Les Chambres		CDC		Manche	
	2008	1999	2008	1999	2008	1999
Ensemble	71	59	4250	3732	307091	298922
Nombre d'actifs	56	48	3230	2620	219310	204419
% d'actifs	78,9%	81,4%	76,0%	70,2%	71,4%	69,4%

CDC du pays Hayland

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

● Les catégories socioprofessionnelles - INSEE

	Les Chambres		CDC			
	2008		1999	2008		1999
Agriculteurs exploitants	8	15,4%	12	238	7,2%	316
Artisans, Comm., Chefs entr.	12	23,1%	0	296	9,0%	200
Cadres, Prof. intel. sup.	4	7,7%	0	178	5,4%	108
Prof. intermédiaires	8	15,4%	8	585	17,8%	372
Employés	4	7,7%	4	1022	31,1%	760
Ouvriers	16	30,8%	8	971	29,5%	844
TOTAL	52	100%	32	3290	100,0%	2636

CDC du pays Hayland

La population active des Chambres se répartit essentiellement selon deux catégories : les ouvriers et les artisans-commerçants. Les ouvriers représentent une part à peu près similaire à celle visible dans la CDC (30,8 % pour la commune contre 29,5 % pour la CDC).

Entre 1999 et 2008, la commune enregistre une nette progression du nombre d'ouvriers (+ 8 personnes). Les artisans-commerçants (+ 12 personnes) et les cadres (+ 4 personnes) sont également plus nombreux.

En revanche la catégorie des agriculteurs perd en nombre d'exploitants passant de 12 à 8 mais elle représente toutefois deux fois plus qu'au niveau intercommunal, signe que l'agriculture reste prégnante dans la commune.

Au niveau de la communauté de communes se sont les employés qui sont le plus représentés avec 31,1 % de la population active.

Une majorité d'ouvriers

● Les revenus

	Les Chambres	CDC	Manche	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	19 026 €	18 233 €	19 840 €	20 418 €
Taux d'imposés	53%	45%	49%	51%
Nbre de foyers fiscaux	59	3 898	276 246	817 701
Nbre de foyers fiscaux imposés	31	1 756	136 556	420 084

CDC: CDC du pays Hayland

Le revenu imposable moyen sur les Chambres est plus fort que celui de la Communauté de Communes, mais plus faible que celui du département et de la région. La part des foyers non imposés (47 %) révèle la fragilité financière d'un nombre important de ménages sur la commune. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la forte proportion d'employés et d'ouvriers. Par ailleurs, parmi les retraités, beaucoup sont d'anciens agriculteurs avec des retraites peu élevées. Un autre facteur est celui du prix du terrain peu élevé qui favorise l'implantation de ménages aux revenus plus modestes.

Revenus - IRCOM 2008

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Seuls 26,4 % des actifs travaillent dans la commune

Lieu de résidence – lieu de travail – INSEE 2008

● Les navettes domicile-travail

En 2008, seuls 26,4 % des actifs travaillent sur la commune. Les Chambres sont une commune rurale, à vocation principalement résidentielle et offrant peu d'emplois.

	Nombre	%
Ensemble	53	100,0%
Travaillant et résidant :		
Commune de résidence	14	26,4%
Autre commune du département	35	66,0%
Autre département de la région	1	1,9%
Autre région en France métropolitaine	3	5,7%
Autre (DOM, COM, étranger)	0	0,0%

La majorité des actifs reste néanmoins dans la Manche. Les principaux pôles d'emplois sont en effet la région granvillaise et la ville d'Avranches.

Le caractère rural de la commune se retrouve également dans les habitudes de déplacements des actifs, ceux-ci utilisant largement la voiture à 92,3 %. Il sera nécessaire dans ce sens de porter une attention particulière aux accès et possibilités de desserte des nouvelles zones constructibles. A noter également qu'aucun actif n'utilise les transports en commun.

Transport des actifs – Les Chambres – INSEE 2008

	%
Ensemble	100%
Pas de transport	0.0%
Marche à pied	7.7%
2 roues	0.0%
Voiture particulière	92.3%
Transport en commun	0.0%

3.2. Répartition par secteur d'activité

● L'activité agricole

La commune des Chambres se situe au sein du bocage du Sud de la Manche.

La superficie agricole utilisée représente 269 ha en 2010 contre 318 ha en 2000 ha soit 64% du territoire communal. Le recensement agricole de 2010 enregistre 7 exploitations professionnelles dont le siège est sur la commune contre 15 dix ans auparavant. La commune compte au 1^{er} janvier 2012, 5 exploitations professionnelles. La diminution du nombre d'exploitations est une tendance nationale qui s'explique par plusieurs facteurs :

- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- L'augmentation de la taille des exploitations et un

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

regroupement de parcelles.

Les caractéristiques de l'activité agricole ont également évolué depuis 1979. On constate en effet une progression des terres labourables, de 106 ha en 1988, on est passé à 189 ha en 2010 avec parallèlement un recul des surfaces toujours en herbe. Les superficies toujours en herbe ont presque été divisées par 2 en 10 ans (146 ha en 2000 contre 80 en 2010). Depuis 2000, les terres labourables dominent les terres fourragères. Au total, les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 621 têtes.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté à un dilemme : protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et la préservation de l'activité agricole. La localisation des exploitations doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des secteurs bâtis ne doit ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

Les exploitations agricoles sur la commune se situent en retrait du bourg et des habitations en générale, limitant ainsi les problèmes de proximité.

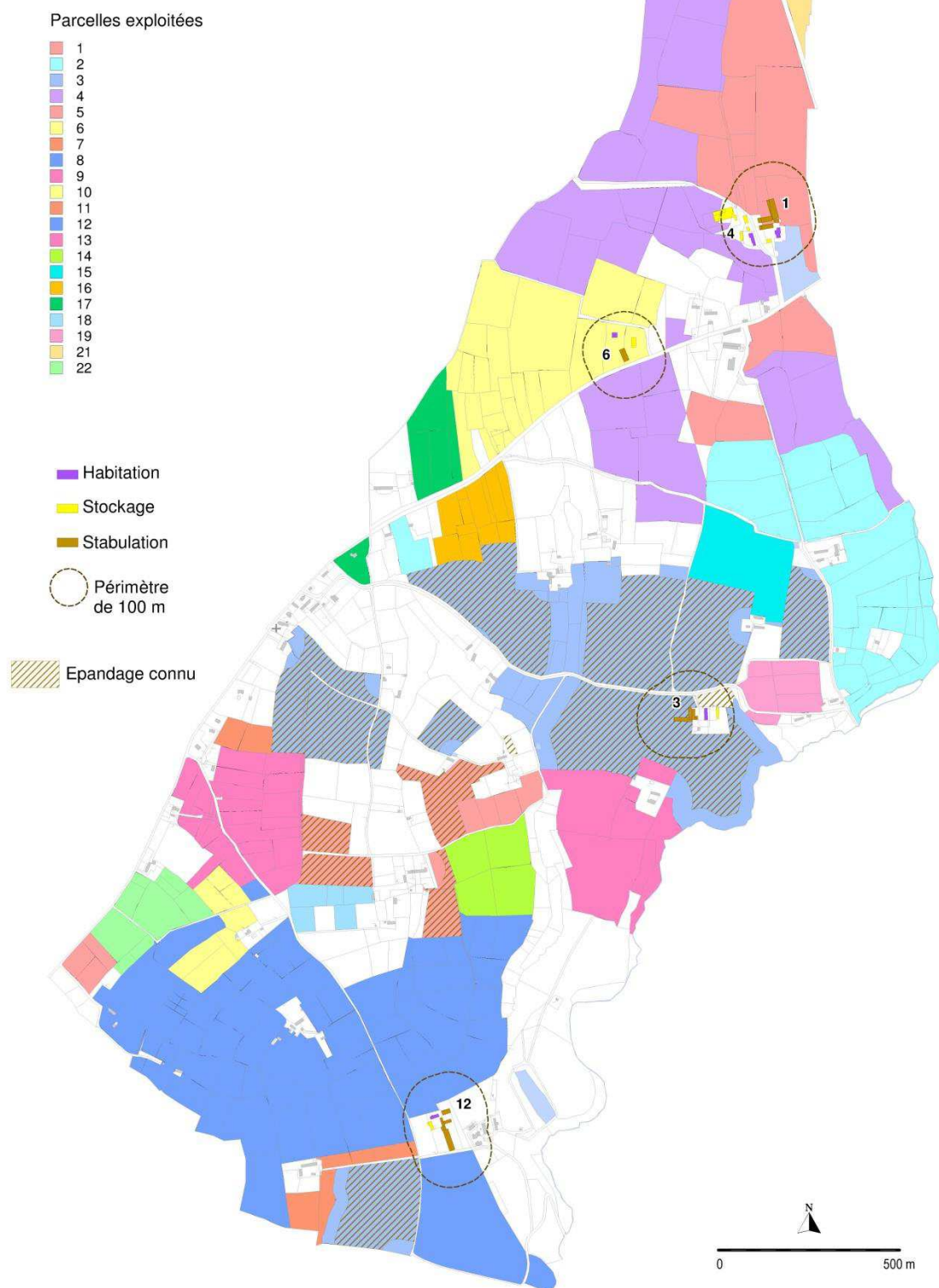
La commune des Chambres est incluse dans 2 AOC : une AOC laitières pour le Camembert de Normandie et le Pont l'Evêque et une AOC Cidricoles pour le Calvados et le Pommeau de Normandie.

Epannage

Certaines terres agricoles sont épanageables sur Les Chambres. Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat futures.

5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

Agriculture exploitants



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

● Artisanat et commerces

La commune des Chambres ne possède pas de commerces. Un paysagiste est implanté sur le territoire. Par ailleurs, un poissonnier ambulant dessert la commune.

● L'accueil des entreprises

La commune ne semble pas adaptée à une politique d'accueil d'entreprises. En effet, les emplois locaux se concentrent notamment à Granville et Avranches. De plus, le développement économique est une des compétences de la Communauté de Communes du pays Hayland. Les activités sont regroupées autour de la zone artisanale communautaire du Logis à La Haye Pesnel. Cette zone a la vocation d'accueil d'activités commerciales et de services.

3.3. Equipements et services

● Equipements scolaires

La commune des Chambres ne dispose pas d'établissements scolaires. Pour les classes maternelles et primaires, les élèves sont scolarisés à Sartilly ou à la Haye Pesnel. Les collégiens sont accueillis à Avranches ou à Granville tout comme les lycéens. Des lignes d'autocars desservent les établissements scolaires.

● Services

La commune bénéficie de très peu de services qu'elle va chercher principalement à la Haye-Pesnel, Avranches ou Granville. En terme associatif, un club de l'amitié et un comité des fêtes animent la vie communale. La commune souhaite ainsi aménager l'église afin d'offrir aux habitants une salle polyvalente. Il existe également un système de portage de repas.

● Equipements touristiques

L'intérêt touristique principal de la commune provient de sa situation à proximité de la Baie du Mont Saint-Michel. La qualité piscicole de la rivière attire les pêcheurs, et le paysage vallonné de la région est propice au tourisme vert reposant sur des circuits de randonnée. Il existe d'ailleurs un chemin de randonnée de 3 km sur le territoire communal.

En termes d'équipements touristiques Les Chambres dispose d'un gîte rural. Notons que le château de la Baudonnière est une structure accueillant de jeunes britanniques souhaitant perfectionner leur français. Cette structure emploie 35 personnes.



5 –Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

Partie d'aménagement et incidences sur l'environnement

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

1. Prévisions de développement - logements

La définition d'hypothèses d'évolution de la population de la commune des Chambres a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre à aux évolutions démographiques à l'horizon 2022.

Il est à noter qu'au recensement de 2008, la population communale atteignait 116 habitants.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il était de 2.5 personnes en moyenne lors du recensement de 2008.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage aujourd'hui est en régression depuis 1990. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2,5 pour le département de la Manche.

Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait être sensiblement le même dans les années à venir.

Le SCoT de la Baie du Mont Saint Michel a été approuvé en date du 13 juin 2013. Il préconise une densité moyenne de 15 logements/hectare. Il est retenu pour la commune des Chambres une surface à urbaniser de 2 ha.

Compte tenu de l'obligation de se conformer à ce document d'orientations, la perspective d'évolution pour la commune des Chambres doit se baser sur une hypothèse de développement « raisonnable », et concentrée sur ses entités constituées.

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, deux estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées :

Deux hypothèses de développement

La première hypothèse s'attache à **prolonger la dynamique de croissance démographique constatée sur la commune sur la période 1990-2008**, en tablant sur le taux de variation annuel de la population communale de **+3.4 % par an**. Cette hypothèse vise à maîtriser l'arrivée de populations nouvelles, dans un souci de préservation de l'identité rurale de la commune.

La deuxième hypothèse vise **une politique d'accueil plus active**, en établissant un scénario dynamique basé sur le rythme de construction observée ces dernières années soit 2 logements par an.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

● Hypothèse n°1 :

Hypothèse n°1

Augmentation de la population : 37 hab.

Logements neufs : 15, soit 1 à 2 logements neufs par an

Total en 2022 : environ 155 habitants

- Tablant sur un taux d'occupation de 2,5 personnes en moyenne par nouveau logement, et sur la base de 47 résidences principales en 2008 et de 119 habitants en 2012 ;
- Dans l'objectif de maîtriser la croissance démographique ;
- Appliquant le taux de variation annuel de +3.4% par an.

La population à l'horizon 2022 avoisinerait donc les 155 habitants, soit environ 37 d'habitants supplémentaires.

Il peut être estimé un besoin de 15 logements à créer pour accueillir de nouvelles familles.

● Hypothèse n°2 :

Hypothèse n°2

Augmentation de la population : 50 hab.

Logements neufs : 20, soit 2 logements neufs par an

Total en 2022 : environ 170 habitants

- Tablant sur un taux d'occupation de 2,5 personnes en moyenne par nouveau logement, et sur la base de 47 résidences principales en 2008 et de 119 habitants en 2012 ;
- Dans l'objectif de maîtriser la croissance démographique ;
- Sur une construction neuve observée de 2 logements par ans

La population à l'horizon 2022 avoisinerait donc les 170 habitants, soit environ 50 d'habitants supplémentaires.

Il peut être estimé un besoin d'environ 20 logements à créer pour accueillir de nouvelles familles.

	1^{ère} hypothèse Préserver l'identité rurale de la commune	2^{ème} hypothèse Poursuivre le rythme de construction
Nombre envisagé de constructions supplémentaires	15	20
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	3.4 %	4.2 %
Population supplémentaire estimée (2.5p/ men)	37 hab	50 hab
Potentiel urbanisable (10 log/ha)	1.5 hectares	2 hectares

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

2. Synthèse des enjeux

- **Définir de nouvelles zones constructibles afin de poursuivre la croissance démographique tout en conservant le caractère identitaire de la commune**

Bénéficiant de la proximité des villes d'Avranches et de Granville, la commune enregistre une demande en logements en augmentation ces dernières années. Souhaitant profiter d'un contexte socio-économique favorable dynamisant sa croissance démographique, la municipalité se doit de définir des zones constructibles répondant à ses objectifs de développement, et adaptées à l'échelle communale. La municipalité a retenu la seconde hypothèses de l'ordre d'une vingtaine de logements d'ici 10 ans sur 2 ha conformément au Scot.

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune des Chambres analyse les secteurs potentiellement urbanisables au sein du bourg. Par ailleurs, les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, pourront être étudiées sous le principe de constructions plus denses ou de formes regroupées d'habitations, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

Compte tenu de la dispersion du bâti, les lieux-dits seront inconstructibles afin de respecter le cadre environnant.

- **Mettre en valeur et préserver les espaces agricoles et naturels**

- Protection des paysages naturels

La commune possède un patrimoine paysager qu'il convient de préserver. La mixité du paysage mêlant espace agricole ouvert et prairies bocagères contribue à l'identité communale.

Dans ce sens, il conviendra de favoriser l'extension de l'urbanisation autour du bourg des Chambres et de limiter le développement des lieux-dits afin d'éviter toute détérioration des paysages naturels.

- Préservation de l'activité agricole

L'activité agricole et ses paysages associés demeurent prégnants sur la commune avec plusieurs exploitations dont la pérennité doit être assurée pour les dix années à venir, en permettant notamment le développement et l'adaptation des exploitations aux pratiques actuelles. Dans ce sens, les espaces agricoles doivent être maintenus en évitant le morcellement du parcellaire. De même, la possibilité de développement des activités doit être assurée par la conservation d'une marge d'isolement avec les habitations.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

● Protéger l'environnement et les ressources en eau, et gérer les zones sensibles

- Protection la Braize et de ses abords

Bien que ne faisant l'objet d'aucun zonage ZNIEFF, la vallée de la Braize mérite d'être signalée pour sa qualité paysagère.

La prise en compte du caractère inondable de certains secteurs impose également des mesures de protection.

Il est donc nécessaire d'éviter toute construction à proximité immédiate de ces zones qui pourrait compromettre la qualité.

- Gel des constructions en zone inondable et en zone de prédisposition aux chutes de blocs.

- Prise en compte du risque de remontée de nappe

La commune présente le long du ruisseau des emprises touchées par un risque de remontée de nappe en période de hautes eaux. Les extensions d'urbanisation devront s'implanter hors de ces zones autant que possible. Le cas échéant, des dispositions spécifiques devront être prises lors des constructions (interdiction des sous-sols...). Une étude à la parcelle devra être effectuée dans ces secteurs.

- Adaptation des filières d'assainissement en fonction de l'aptitude des sols

Dans l'ensemble, la commune présente des secteurs où les sols sont favorables à l'assainissement individuel. Les terrains constructibles devront prioritairement se situer dans les zones où l'aptitude du sol est qualifiée comme étant « bonne » par le schéma d'assainissement. Par ailleurs, toute nouvelle construction devra présenter les dispositifs conformes aux normes en vigueur.

● Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des Chambres

- Préservation de l'identité du bourg par un développement harmonieux et adapté à l'échelle communale

De par sa configuration et sa situation le long de la RD n°41 et en continuité avec le hameau de l'Herbeldière de la commune de Champcervon, le bourg possède une identité propre. L'extension de l'urbanisation ne doit pas remettre en cause sa silhouette villageoise. Le choix des zones constructibles doit favoriser l'épaississement du tissu existant par un développement groupé et non linéaire. De même, les possibilités de construction au sein du tissu existant doivent être exploitées.

- Protection du patrimoine bâti de qualité
- Mise en valeur des entrées du bourg
- Intégration paysagère des nouvelles constructions

La conservation du maillage des haies est essentielle pour

6 - *Partie aménagement et incidences sur l'environnement*

l'intégration de l'urbanisation dans les paysages environnants. La commune doit favoriser la plantation de haies dans toutes nouvelles zones constructibles.

● **Adaptation des équipements et des aménagements urbains**

- Sécurisation des carrefours

Certains croisements et voies étroites devraient être aménagés afin d'assurer la sécurité des usagers par un meilleur partage de la voirie. De même, le choix des zones constructibles devra tenir compte de la capacité de la voirie à accueillir des flux supplémentaires.

3. Zone urbanisable retenue sur la commune

En s'engageant dans l'élaboration d'une carte communale, la commune des Chambres avait plusieurs objectifs :

- se doter d'un document d'urbanisme pour gérer et organiser au mieux l'urbanisation sur son territoire communal
- Définir de nouvelles zones constructibles en cohérence avec les différentes contraintes de territoire
- Assurer la protection des espaces sensibles et de l'activité agricole

Compte tenu des observations de ce présent document et du porter à connaissance pour l'élaboration de la carte communale, différentes hypothèses de croissance ont été présentées à la municipalité qui s'est prononcée en faveur d'une croissance soutenue pour la commune, de l'ordre d'une vingtaine de logements pour les dix prochaines années.

Au regard des grands principes énoncés par les lois notamment ceux d'équilibre et de gestion économe de l'espace, des contraintes du territoire communal, du SCoT du Pays de la Baie, des perspectives d'évolution et des souhaits de la municipalité, le parti d'aménagement retenu s'est attaché à densifier le tissu bâti existant du bourg.

Ainsi, la délimitation de la zone constructible a été réalisée de façon à répondre aux préoccupations suivantes :

- Un développement harmonieux et adapté à l'échelle communale
- La capacité des réseaux existants ainsi que les possibilités d'extension.
- Les conditions de desserte et d'accès.
- Le respect des espaces agricoles et les possibilités d'extension des exploitations existantes.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

- La préservation des milieux naturels (bocage, haies...) et la prévention contre les risques (zone inondable, zone humide, remontées de nappes)

De cette façon, la zone constructible se concentre sur une seule entité : **Le Bourg des Chambres**.

La zone à urbaniser du bourg

Ce secteur de la commune, qui rassemble actuellement la mairie, l'église et la majorité des habitations de la commune se compose d'un bâti hétérogène alliant maisons traditionnelles et pavillons récents. Le bourg des Chambres s'est implanté le long de la RD 41. Le bourg s'est étendu au Sud par la construction de pavillons neufs au hameau de La Deurie.

Nature du projet

Le développement de la commune dans ce secteur ne se fera pas de façon linéaire mais au contraire au sein d'un bourg constitué contribuant à organiser la commune selon les principes de développement durable. Sur cette partie de la commune, plusieurs parcelles ont été retenues comme urbanisables. Le choix de cette zone constructible répond à un double objectif : densifier le tissu urbain existant et accueillir de nouvelles familles. En effet, le territoire de la commune est constitué d'un habitat dispersé. L'objectif ici au travers de la carte communale est de concentrer l'urbanisation sur le secteur le plus important de la commune, à savoir le bourg.

Dans un souci de donner une véritable ossature au bourg et constituer un « pôle de vie » le parti d'aménagement que l'on retrouve est de privilégier principalement la densification du bourg en donnant la possibilité d'urbaniser les parcelles non bâties situées au sein même du tissu existant.

Cette logique de densification s'exprime par le remplissage des « dents creuses » et une limitation des nouvelles surfaces à bâtir. Le Bourg va donc renforcer son rôle de « pôle de vie »..

Organisation du projet

Au niveau du Bourg, 12 parcelles sont concernées par l'ouverture à l'urbanisation soit au total 1.99 ha. Des parcelles n'ont pas été retenues car elles ne sont pas urbanisables. Certaines sont des jardins aménagés, d'autres n'ont pas d'accès. La plus grande zone à urbaniser se situe derrière l'église.

Les nouvelles constructions permettront de répondre au principe de gestion économe de l'espace en limitant notamment l'extension des réseaux. Cela correspond à une logique de densification du bourg par une extension en prolongement, avec des parcelles non enclavées, ayant un accès direct sur un réseau routier bien calibré.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement



Parcelles n°398 et 2012

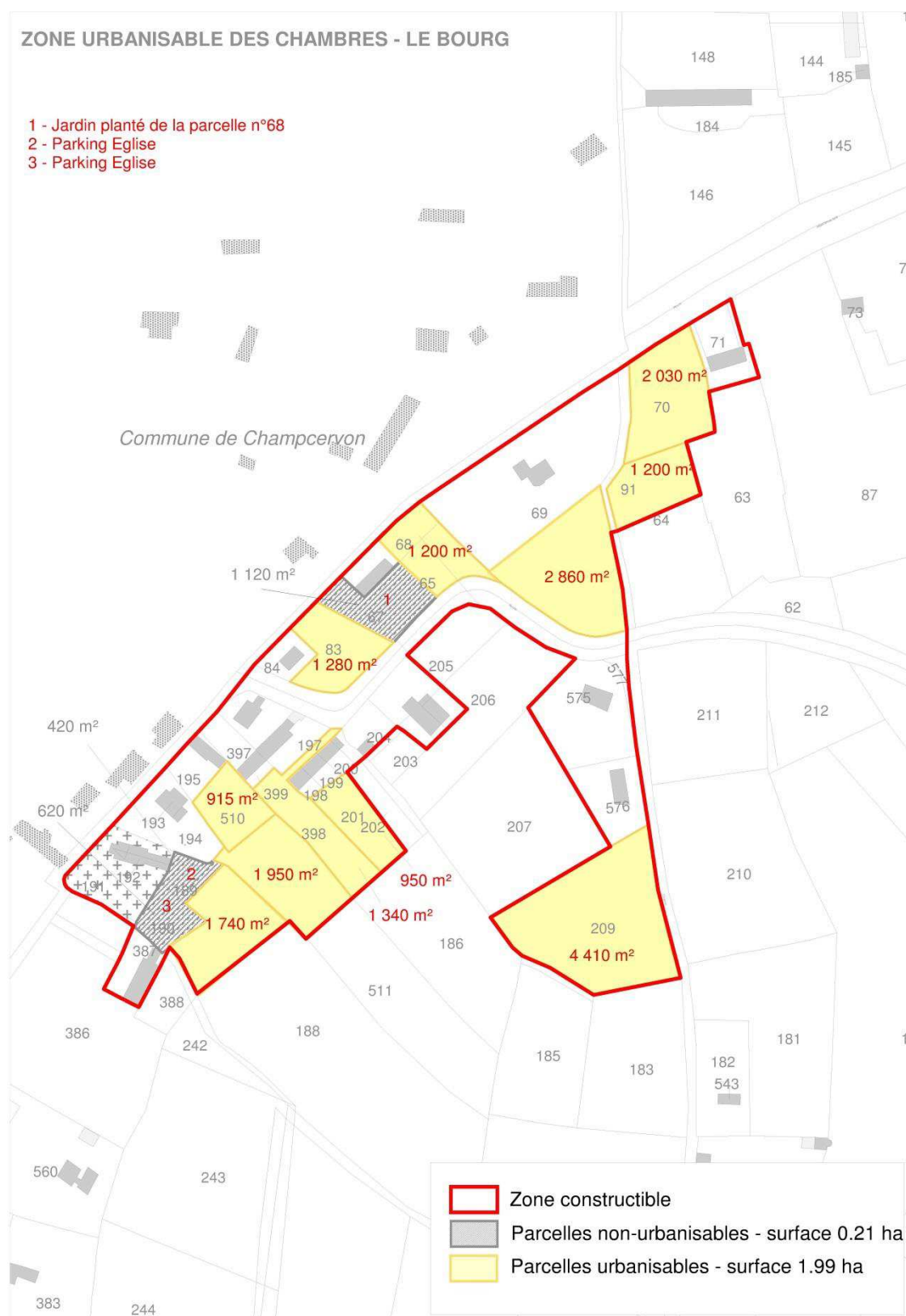


Parcelles n°511 et 188



Parcelles n°70 et 64

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement



6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

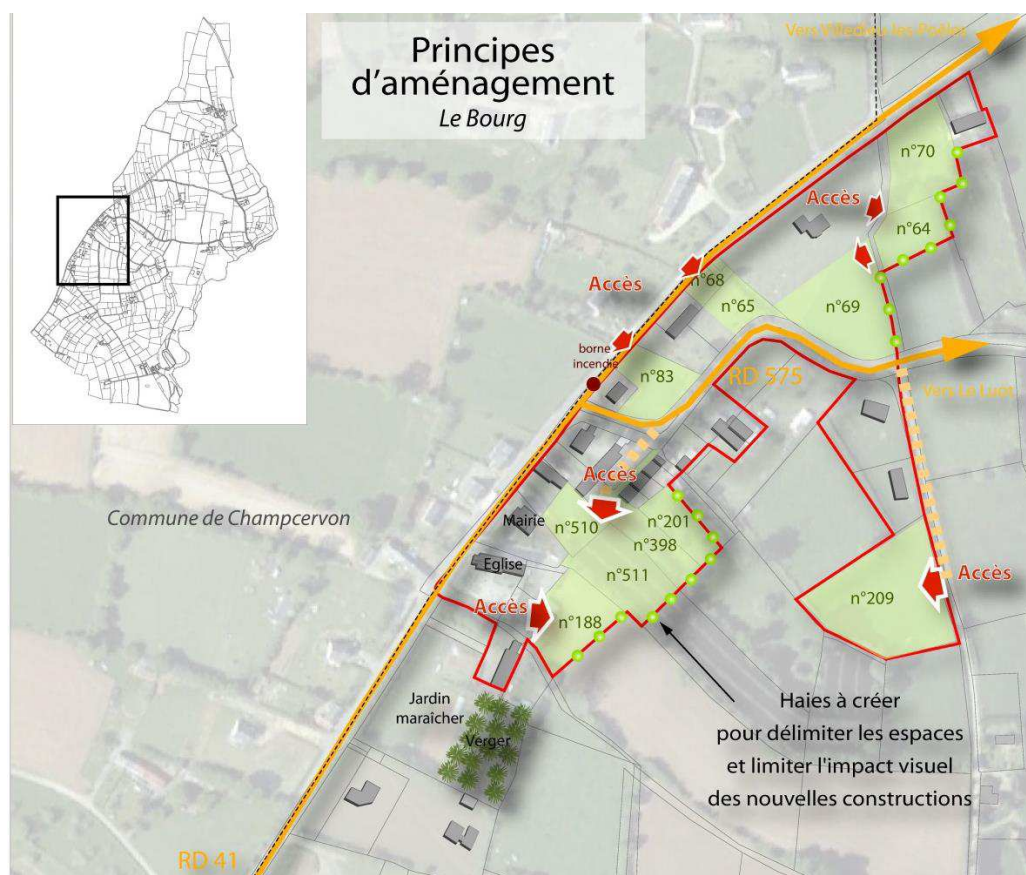
Impact environnemental et intégration paysagère

L'intégration paysagère du Bourg est rendue difficile par son étirement le long de la RD 41. Toutefois les parcelles ouvertes à l'urbanisation ne contribueront pas à augmenter la linéarité et l'impact visuel étant donné qu'elles s'intègrent pour la plupart en arrière du bourg.

Dans ce sens, il conviendra de recréer des haies d'essences locales afin de garantir l'insertion paysagère des futures constructions mais également de porter une attention particulière sur l'organisation du bâti au moment du dépôt des permis de construire.

Bien que le territoire communal ne soit concerné par aucun zonage d'inventaire naturaliste ou de protection d'habitats ou d'espèces (ZNIEFF, Natura 2000,...) il concentre un patrimoine naturel « ordinaire » riche qui mérite d'être préservé. Ce patrimoine consiste d'une part dans le réseau de haies et de boisements encore bien présent, et d'autre part sur la présence de cours d'eau et de zones humides sur les vallées de la Braize et de ses petits affluents.

L'établissement de la zone constructible a tenu compte de ces enjeux. Les cours d'eau de la commune sont ainsi préservés de toute nouvelle urbanisation. Le choix des parcelles à urbaniser a également intégré les préoccupations pour la sauvegarde des paysages, en s'inscrivant derrière le front bâti existant.



6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

4. Incidences sur l'environnement

Généralités

Le choix de la zone constructible a été réalisé de façon à répondre au mieux aux objectifs de la commune dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels. Le but est de définir les zones prioritairement constructibles avec pour volonté d'encadrer le développement de la construction, d'arrêter l'étalement urbain et le mitage, de préserver le cadre naturel remarquable et de soutenir l'activité agricole, d'autres secteurs potentiels pouvant être imaginés à long terme dans le cadre d'une révision du présent document.

Bien que la municipalité se soit décidée en faveur d'une urbanisation soutenue compte tenu de la dynamique engagée, le fait de concentrer cette nouvelle zone dans une entité déjà constituée permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels.

Domaine agricole

Le fait de concentrer les nouvelles constructions dans les « dents creuses » permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces agricole. L'urbanisation des Chambres répond en effet à une logique de densification de l'espace bâti existant, préservant en un sens l'espace agricole. Elle évite le mitage urbain qui consomme beaucoup d'espace, et qui engendre des contraintes importantes pour les exploitants en matière d'épandage d'effluents d'élevage et de traitement sur les cultures. Seule une parcelle agricole (le nord de la parcelle 168) est incluse dans la future zone constructible.

Enfin, les nouvelles constructions vont occasionner une perte minime de surfaces épandables, celles-ci étant déjà situées à l'écart du Bourg au regard des habitations existantes et des cours d'eau. S'il y a perte d'une surface épandable, l'exploitant devra retrouver une surface équivalente, et effectuer la mise à jour de son plan d'épandage. Une zone d'épandage est amputée d'une petite partie de sa surface sur 2 000 m². Le choix de la zone à urbaniser a ainsi été mené en concertation avec les propriétaires ou les exploitants de ces terres. Ces derniers souhaitent vendre quelques parcelles à proximité immédiate du bourg difficilement exploitables

Aucun siège ou bâtiment d'exploitation en activité n'est répertorié au sein ou à proximité de la zone constructible. Le développement des exploitations de la commune a ainsi été préservé.

Risques naturels

Les futurs terrains urbanisables ont été retenus afin de limiter leur exposition aux risques naturels présents (inondation, remontée de nappes, chute de blocs). Aucune zone à risque n'est présente à proximité de la zone constructible.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

Ressource en eau

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, document de portée supra communale préconise de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ».

La disposition n°83 précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides : « afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides ».

La DREAL de Basse Normandie a identifié des zones humides sur le territoire communal, notamment dans la vallée de la Braize et de ces affluents. Ces espaces sont actuellement occupés essentiellement par des prairies humides. Ces zones avérées ont été préservées dans leur intégralité.

D'autre part, par principe de précaution, la zone à urbaniser se situe également en dehors des zones à présomption forte de territoires humides identifiées par la DREAL.

Desserte et réseaux

Il est important de veiller à ce que les accès aux nouvelles constructions et le trafic généré par celles-ci ne contribuent pas à détériorer les conditions de circulation et de sécurité sur l'axe.

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation ne débouchent pas directement sur la départementale n°41 mais sont accessibles par l'intermédiaire d'accès derrière l'église via le parking. Ainsi le trafic supplémentaire, lié aux constructions neuves, impacte peu la sécurité des axes principaux.

Par délibération en date du 22 juin 2011, la municipalité des Chambres a retenu le zonage d'assainissement non collectif pour l'ensemble du territoire. L'étude des contraintes parcellaires et structurelles de l'habitat montre une bonne aptitude des sols à l'épandage souterrain dans le bourg (aucune contrainte pour la mise en place de tranchées d'infiltration).

Au niveau du réseau d'eau potable, l'extension du réseau peut être prévue car les terrains se situent en continuité du tissu urbain. Un poteau incendie est présent à proximité immédiate des futures habitations.

Dans un souci de gestion économe de l'espace et d'optimisation des équipements en place, les secteurs bénéficiant d'ores et déjà des réseaux ou de leur proximité immédiate ont été privilégiés.

Accès et déplacement

Le bourg bénéficie d'une bonne desserte avec la présence la RD 41 qui le traverse et qui rejoint la RD n°7 reliant Granville et Avranches.

Une partie du Bourg dispose de trottoirs et l'on peut signaler la présence d'un espace public aménagé disposant d'aires de stationnements à la mairie et de l'église.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

La desserte des parcelles pourra s'effectuer à partir :

- D'un accès derrière l'église pour la majorité des parcelles (n°201, 398, 510, 511 et 188)
- De la route départementale n°41 (n°83, 68, 65, et 70)
- des voies d'accès secondaires existantes au sein du bourg (n°64 et 209).

Consommation des espaces

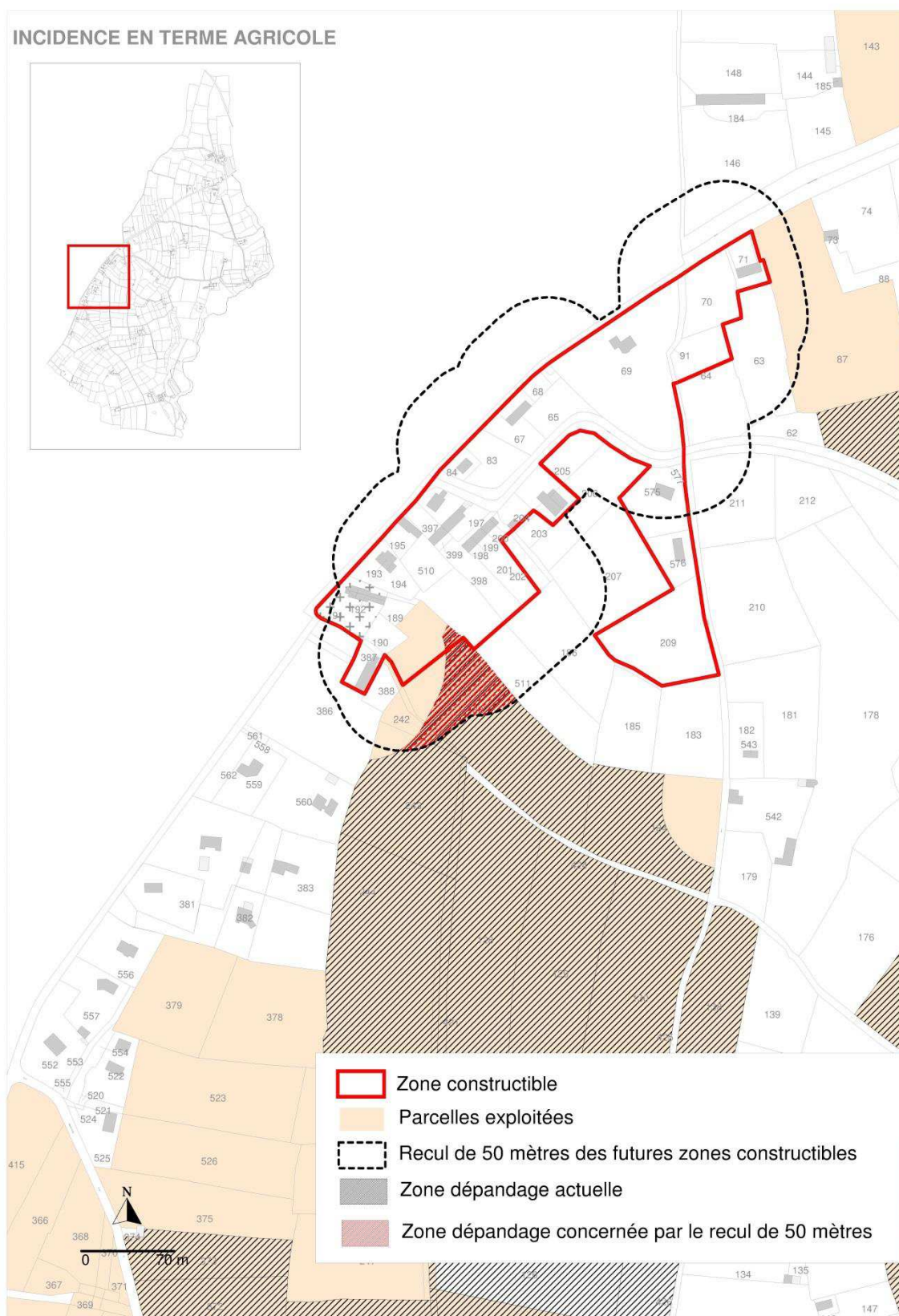
La commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant ses nouvelles zones à urbaniser. Elle a ainsi défini un secteur de taille limitée. Les surfaces consacrées au développement de l'urbanisation demeurent dans l'objectif de développement du SCOT. L'aménagement de ce secteur revêt plusieurs intérêts :

- Un cœur de bourg conforté permettant de travailler sur les liens entre zones urbanisées dans le cadre d'un aménagement commun.
- La création d'espaces communs pour améliorer la qualité de vie des habitants actuels et futurs.
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements.
- La requalification d'espaces peu utiles en termes de fonctionnement écologique

Par ailleurs, la municipalité souhaite également travailler sur ses formes urbaines et évoluer vers une urbanisation moins consommatrice d'espaces en travaillant sur les implantations des constructions. L'objectif de densité moyenne est de 15 à 20 logements à l'hectare.

L'intégralité de l'ouverture à l'urbanisation des Chambres concerne le Bourg.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement



6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement



6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

5. Compatibilité de la carte communale

5.1. SCOT du Pays de la baie

Le SCOT du Pays de la Baie a été approuvé le 13 juin 2013.

La carte communale de la commune des Chambres s'inscrit dans les grands objectifs du DOG du Schéma de Cohérence Territoriale :

● La mise en place d'une politique volontariste et solidaire de maîtrise foncière et de gestion économe du sol

Gestion économe du sol

La commune des Chambres bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité de Granville et d'Avranches. De plus elle dispose d'un cadre de vie préservé. Ces atouts lui confèrent une attractivité pour l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi, la commune fait l'objet de nombreuses demandes de logements ou de terrains constructibles, notamment de la part de jeunes ménages qui ne peuvent se loger à Granville en raison des coûts élevés du foncier et de l'immobilier.

La municipalité souhaite donc offrir à ces ménages la possibilité de s'installer sur la commune et aux habitants actuels et futurs un cadre de vie de qualité.

Le développement mesuré de l'urbanisation dans le bourg, a été défini au regard du rythme de construction observé, des demandes enregistrées et du contexte économique. Ainsi moins de 2 hectares sont ouverts à l'urbanisation. Elle respecte ainsi l'enveloppe maximale de 2 ha qui est attribuée par le SCoT.

Un diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration de la carte communale a permis le dresser un état des lieux de l'espace et de l'activité agricole. La zone ne porte pas atteinte à la conservation des herbages situés à proximité des exploitations.

Equilibre entre les espaces urbains et les espaces agricoles

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces agricoles, les hameaux restent figés dans leur configuration actuelle et aucune extension hors de leur limite n'est autorisée.

Respect de la charte GEPER

De plus, le PLU prend en compte et respecte la Charte une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER).

● Une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire

Trame verte et bleue

Bien que la commune ne soit pas concernée par les trames verte et bleue identifiées dans le SCoT, et ne bénéficie d'aucune protection du patrimoine naturel (ZNIEFF ou zone Natura 2000), la carte communale a identifié à l'échelle de la commune des corridors écologiques à préserver. Ces corridors ont été définis en fonction des cours d'eau, des zones humides et de la trame bocagère encore présente sur le territoire.

Protection des zones humides

Les zones humides répertoriées par la DREAL sont préservées de toute urbanisation, respectant ainsi la disposition n°78 du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

5.2. La charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural

Bien que n'ayant aucun caractère opposable, la charte GEPER constitue un document utile à l'enrichissement du contenu du PLU.

Elle s'appuie sur le respect et la promotion des principes suivants :

- Partager l'espace rural en construisant les projets en concertation avec les usagers de l'espace pour favoriser la cohabitation d'activités multiples sur un territoire
- Développer et moderniser harmonieusement l'agriculture représentant un pilier économique fort du département
- Valoriser le cadre de vie, la typicité du territoire et des paysages ruraux

Ces principes sont déclinés et précisés par les objectifs opérationnels suivants :

- Gérer l'espace de manière économe et durable pour tous les usages
- Anticiper les projets d'aménagement et les projets de documents d'urbanisme
- Favoriser une bonne cohabitation entre les différents usages du territoire et les différents acteurs
- Organiser les autres utilisations de l'espace (énergies renouvelables, boisements, activités de loisirs...)

Pour ce faire la charte propose des fiches pratiques pour accompagner les projets d'aménagement, notamment sur les thématiques suivantes : formes urbaines pour une gestion économe de l'espace, gestion du foncier, diagnostic agricole, gestion de l'espace et environnement....

La carte communale des Chambres respecte les grands principes énoncés par la charte à travers notamment :

- Le développement mesuré de l'urbanisation dans le bourg,
- La prise en compte de la gestion économe des sols avec notamment un objectif de densité moyenne de 15 logements à l'hectare,
- Le développement équilibré des territoires avec la maîtrise du développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles
- La protection des trames verte et bleue (bocage, zones humides) de toute nouvelle urbanisation,
- La protection de l'activité et des terres agricoles de toute nouvelle urbanisation,

6. Incidences du zonage en terme réglementaire

Il convient de rappeler que les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R111-2 à R111-24 demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal. De même, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol.

Dans les zones constructibles et conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions concernant :

6 - Partie aménagement et incidences sur l'environnement

- La desserte des constructions (art R111-5)
- L'alimentation en eau et assainissement (art R111-8 à R111-13)
- L'implantation et le volume des constructions (art R111-17 à R111-20)
- L'aspect des constructions (art R111-21 à R111-24)

De même, dans les zones non constructibles, seront néanmoins autorisées :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste,
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- La réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

7. Superficie des zones constructibles

Dénomination des secteurs	Superficie	Potentiel de construction correspondant
Le Bourg des Chambres	19 875 m ²	Une vingtaine de maisons individuelles (800 m ² à 1000 m ²)