



Département du Calvados

Commune de

Condé-sur-Ifs

Carte communale

Rapport de présentation
Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal du 15 mars 2011
et validé par arrêté préfectoral
du 16 mai 2011

Maître d'ouvrage
Commune de
Condé-sur-Ifs

Rue du Bas-Condé,
14270 Condé-sur-Ifs

tel : 02 31 20 00 73

Assistant au maître d'ouvrage
CAUE
du Calvados

28, rue Jean Eudes,
14000 Caen

tel : 02 31 15 59 60

Bureau d'études
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Sommaire

<u>1. Etat initial</u>	4	<u>4. Propositions d'aménagement</u>	24
Caractéristiques physiques	4	Les objectifs de la municipalité	24
Caractéristiques paysagères	7	Estimation des besoins sur 10 ans	24
Caractéristiques urbaines	10	Principes d'aménagement	26
Caractéristiques du bâti	10	Mise en œuvre	29
Trame des voiries	12	<u>5. Incidences de la carte communale</u>	31
La vie communale	14	Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du CU	31
<u>2. Patrimoine, contraintes et servitudes</u>	15	Préservation de l'environnement	31
Documents d'urbanisme supérieurs	15	<u>6. Les règles d'urbanisme</u>	32
Servitudes d'utilité publique	18	Sur l'ensemble du territoire	32
Contraintes	18	Zone constructible C	32
Patrimoine	19	Zone constructible A	32
Agriculture	20	Zone naturelle N	32
Réseaux et assainissement	20	<u>7. Recommandations architecturales</u>	32
<u>3. Analyse socio-démographique</u>	22	<u>Annexe : Le règlement national d'urbanisme</u>	33
Population	22		
Logement	22		
Rythme de construction	23		

Situation



Condé-sur-Iffs

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2010

Nord



0 Echelle : 1/275 000 3 km



1. État initial

Etymologie¹

Le nom de Condé-sur-Ifs est tiré de la fusion de deux communes, Condé-sur-Laizon et Ifs-sur-Laizon, en 1846. Le nom de Condé est issu du gaulois « *condate* », qui signifie confluent. Le nom de Ifs est soit issu du gaulois « *ivos* » signifiant if (l'arbre), soit du nom de personne gaulois « *Iccius* ».

La présence d'un menhir atteste une occupation ancienne du site. La nécropole s'étend sur la bordure orientale du plateau dominant la rive gauche de la vallée du Laizon. Elle se compose du sud vers le nord d'un premier monument funéraire sur la commune d'Ernes, qui a été fouillé de 1985 à 1990. Six autres tumuli ont été mis au jour au lieu-dit la Bruyère-du-Hamel. L'étude du site revêt un intérêt scientifique considérable, contribuant à la connaissance des communautés d'agriculteurs occupant cette partie de la plaine de Caen. Des recherches ont encore lieu tous les étés.

Le territoire est sans doute occupé à l'époque romaine. Étant situé sur une vallée, topographie rare dans la plaine de Caen, Condé-sur-Ifs est un site privilégié, l'accès ayant facilité l'implantation humaine.

Situation

Condé-sur-Ifs se situe, au sud-est de Caen, dans le canton de Bretteville-sur-Laize, à 7 km à l'ouest de Saint-Pierre-sur-Dives et à 18 km au nord de Falaise. La commune mesure 1134 hectares. La commune fait partie de la communauté de communes de la Vallée d'Auge. Elle est constituée dix-sept communes du canton de Mézidon-Canon et de trois communes du canton de Bretteville-sur-Laize, dont Condé-sur-Ifs.

Caractéristiques physiques

Relief

La majeure partie du territoire de Condé-sur-Ifs est constituée d'un plateau entaillé par une vallée peu profonde dirigée du sud vers le nord. Le point culminant se situe au sud ouest à (81 m d'altitude. Le point le plus bas se situe au nord-est de la commune, dans la vallée (30 m d'altitude).

La rive droite du Laizon présente des coteaux assez raides et la rive gauche des coteaux très doux. Condé est implantée sur la rive gauche tandis qu'Ifs est situé sur un promontoire qui surplombe la vallée.

Le fond de la vallée est assez large, environ 50 à 100 mètres.

A l'ouest le plateau est entaillé par une vallée sèche d'ouest en est, le coteau nord de cette vallée sèche est très raide et boisé. Cette vallée créée une coupure très forte sur le territoire de la commune.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (cf. Ifs-sur-Laizon). Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés. Dans ce contexte il faut être particulièrement vigilant sur le tracé de la vallée sèche qui se prolonge sur la partie urbanisée de la vallée.

Hydrographie

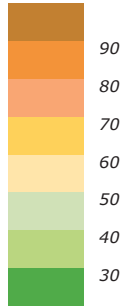
Le réseau hydrographique est constitué d'un ruisseau, le Laizon, qui traverse la commune, du sud vers le nord.

Dans cette région, les cours d'eau sont parfois souterrains.

¹ Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

Relief

Altitudes en mètres NGF



- Point le plus haut
- Point le plus bas
- Cours d'eau
- Ancien cours d'eau
- Vallée sèche
- Ligne de point haut

Condé-sur-Ifs

Carte communale

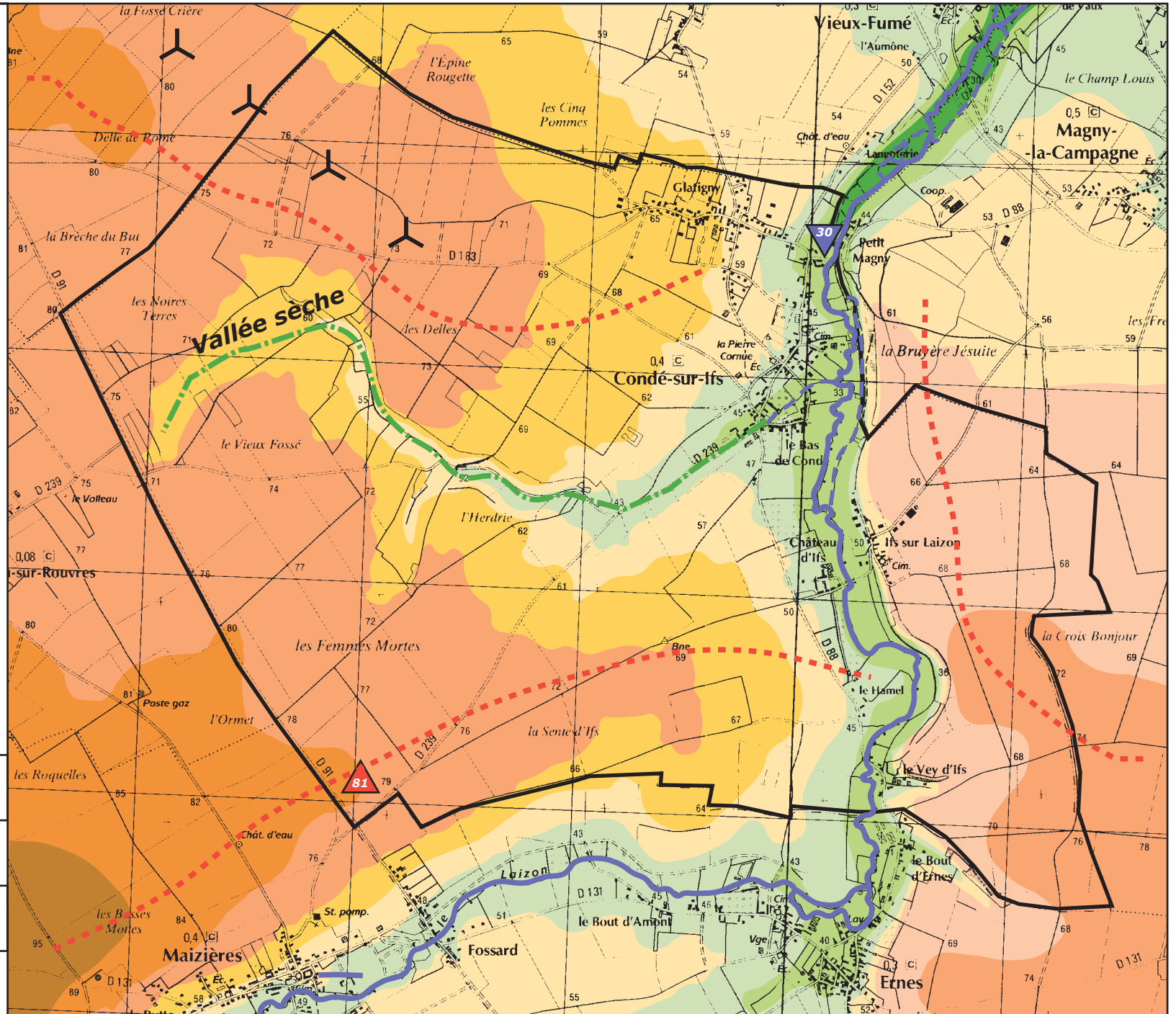
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2010









Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Zone urbanisée
-  Calvaire, oratoire...
-  Puits, étangs..
-  Point d'appel
-  Point faible
-  Eolienne

Condé-sur-Ifs

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2010

Nord



0

Echelle : 1/25 000

1 km



OCaractéristiques paysagères

Unités paysagères

Dans l'Atlas des Paysages, la commune est recensée dans l'unité paysagère de la campagne de Caen méridionale. Il s'agit d'une grande plaine située entre la vallée de la Dives et l'escarpon augeron à l'est, le Mont d'Eraines et la vallée de l'Ante au sud, et l'interface boisée qui sépare les vallées de la Laize et de l'Orne à l'ouest.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :



Le plateau

Ce sont des grandes parcelles destinées aux labours. Les vues y sont dégagées et le moindre élément vertical prend beaucoup d'importance.



La vallée

La vallée du Laizon a un fond plat. Elle présente de la végétation car c'est un site abrité du vent et il y a de l'eau.



Boisements

Ils sont présents sur la rive droite du Laizon, le coteau nord de la vallée sèche. Il y a également quelques bosquets sur les plateaux. Ils sont très importants pour la faune sauvage.

La vallée sèche

Cette vallée est un paysage agréable où l'on peut lire les mouvements de terrain, sans qu'aucun fossé ne matérialise la ligne de points bas.

Les points d'appel et points positifs du paysage



Outre le menhir (à gauche sur la photo), il y a deux églises, une à Condé l'autre à Ifs.

Les vues dégagées sur ces monuments sont à préserver.

Le clocher de l'église de Condé présente la caractéristique d'avoir une tourelle à côté du clocher.



La commune compte quelques éléments de patrimoine vernaculaire à préserver : calvaire, lavoirs, etc.



La présence de murs autour des propriétés du bourg est une caractéristique originale. Il faut penser à les préserver.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaires, statuets sont des éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en supprimant la végétation qui les camoufflent.



Le château est un élément de patrimoine remarquable, même si on ne l'aperçoit que de loin.

Quelques éléments de la campagne sont particulièrement intéressants mais fragiles : les petits boisements, les haies et les chemins creux. Il serait envisageable de les protéger.

Points négatifs du paysage



La présence de panneaux publicitaires sur les pignons des maisons anciennes banalise le paysage. Il est souhaitable de limiter l'implantation de ces panneaux.



La présence d'un grand bâtiments en tôle ne valorise pas l'entrée sud du bourg de Condé.

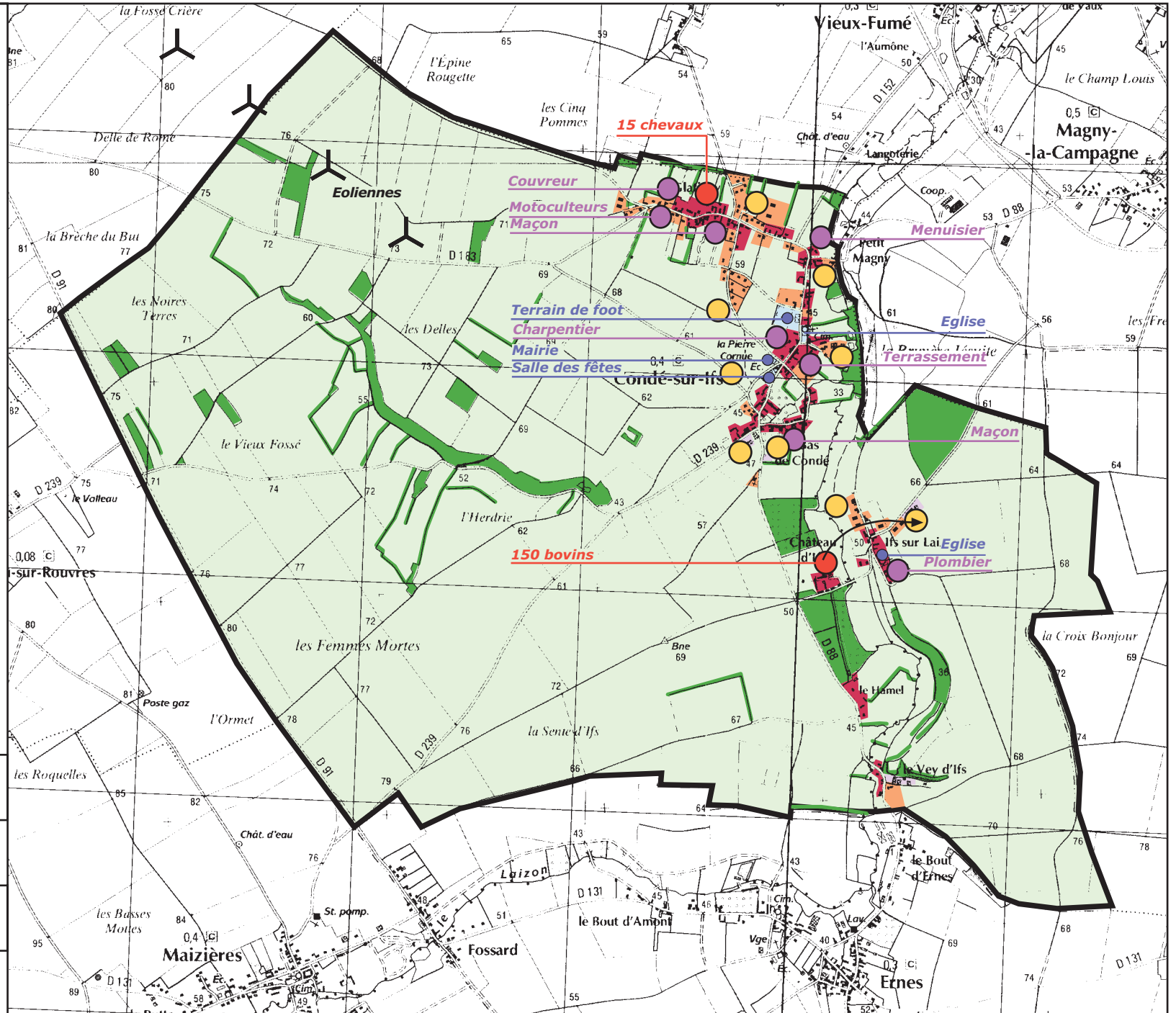
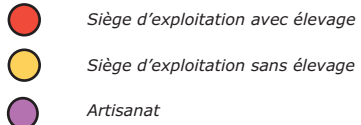
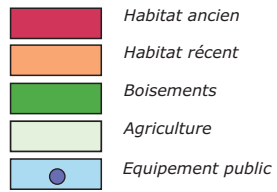


Les éoliennes surplombent le village, leur construction récente a fortement modifié l'ambiance du village.



Les constructions implantées sur une ligne de points hauts ont un impact très fort sur le paysage de la vallée. Il faudrait pouvoir en atténuer la présence en créant quelques boisements.

Occupation des sols



Condé-sur-Iffs

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars
2011

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols



A l'origine, Condé était un village situé dans la vallée du Laizon, tandis que Glatigny était un hameau situé sur le plateau, sur la rive gauche. Ce n'est que très récemment que les constructions sont venues étoffer ces deux entités, jusqu'à les faire se rejoindre.



Un peu plus en amont se trouve le village d'Ifs-sur-Laizon, établi sur le coteau droit du Laizon. On observe aussi la présence de quelques rares hameaux ; le Hamel et le Vey d'Ifs, au sud de la commune. On remarque qu'il y a peu de maisons isolées, et que la partie ouest de la commune n'est pas du tout urbanisée.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



Généralement, les maisons sont en pierres calcaires de couleurs claires, à un étage. Les menuiseries sont de couleurs bois naturel. Les fenêtres comportent six carreaux et sont alignées les unes par rapport aux autres.



Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faîtage.



Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes de tuile rouge. Les toitures ont des petites lucarnes, situées au bas de la toiture.



Les ouvertures sont plus hautes que larges et se superposent d'un étage à l'autre. Les extensions successives ont été réalisées dans le prolongement de la construction initiale, mais en changeant le niveau du toit.



Le plus souvent, les maisons sont implantées perpendiculairement à la rue. Les façades principales sont orientées au sud.



Les remaniements successifs des ouvertures de façades sont facilement lisibles sur ce type de maison ancienne.



Les maisons d'après-guerre respectent les principes constructifs des maisons traditionnelles.

Le développement récent



Les constructions récentes respectent peu les principes constructifs des maisons traditionnelles.



Les maisons n'ont pas d'étage, les coloris et les ouvertures sont variés.



Les couleurs des menuiseries ne correspondent pas aux couleurs des autres constructions. Ces constructions ne s'intègrent pas bien dans le paysage.



Il faut soigner le traitement de la limite entre l'espace privé et l'espace public.



Les extensions devraient être réalisées dans l'alignement de la maison.



Des sous-sols ont été construits alors que le terrain n'y été pas forcément favorable.

C'est la maison qui doit s'adapter au terrain et non le contraire.



L'école et le logement présentent un intérêt architectural (style moderne des années 1950).

Trame des voiries

Hierarchie

La commune est relativement isolée par rapport aux grands axes de communication.



Les routes qui desservent la commune sont assez étroites.



Les accotements en herbe donnent une ambiance caractéristique des communes rurales et doit être préservé.



L'étroitesse des routes, rend la circulation et le stationnement difficile, surtout des plus gros véhicules.



Les espaces publics récents sont parfois traités sans le moindre intérêt : arbres bariolés et rabougris, enrobés roses, bordures en béton qui créent un paysage de banlieue.

Espaces publics

La commune a peu d'espaces publics de centralité.

- le parking de la mairie.
- le parking de l'église.

La vie communale

Les équipements publics et les propriétés communales

Equipements

- Eglise et cimetière (capacité d'environ 12 concessions disponibles à Condé et environ 20 à 50 à Ifs, où le terrain est par contre très rocheux).
- Mairie agrandie récemment.
- Salle de réunion : 80 places
- Salle des fêtes : 180 places.
- Le presbytère a été vendu.
- Terrain de football et de tennis, gérés par la communauté de communes.
- Bibliothèque.
- Boîte aux lettres et tri sélectif près de la mairie.

Propriétés communales

- Nombreuses propriétés communales à proximité de la mairie.

Scolarité

- Toutes les classes ont été regroupées dans un complexe scolaire neuf à Magny-la-Campagne, l'école de Condé est désaffectée.
- Collège à Saint-Pierre-sur-Dives.
- Lycée à Lisieux, Caen ou Falaise.

Les activités économiques

Activités

- 2 Plombiers
- 2 Maçons
- Terrassier
- Menuisier PVC
- Carreleur
- Couvreur
- Mécanicien
- Charpentier

L'agriculture

La commune compte plusieurs sièges d'exploitation, la plupart sont céréalières, une exploitation fait de l'élevage.

- Exploitations importantes et pérennes :
 - o Declerck
 - o Petit
 - o Goupil
 - o Vanryckeghem
- Petites exploitations, probablement sans repreneur :
 - o Lesaulnier
 - o Chrétien
 - o Vilault
 - o Lefevre

L'EARL Declerck, a entrepris un transfert du site d'exploitation : le site initial est la ferme du château où le terrain et les bâtiments sont en location. L'exploitation est en cours de transfert sur le haut d'Ifs, où certains bâtiments sont déjà réalisés, et d'autres programmés pour les prochaines années.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet du Calvados :

Réglementations supérieures

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Dives, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans.

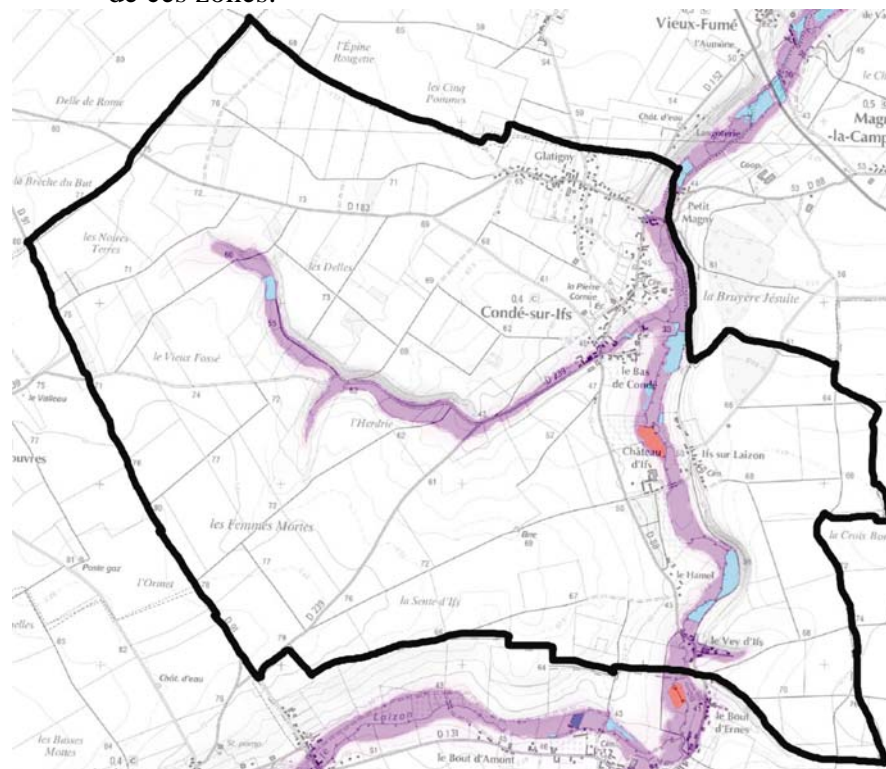


Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

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

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

- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones.

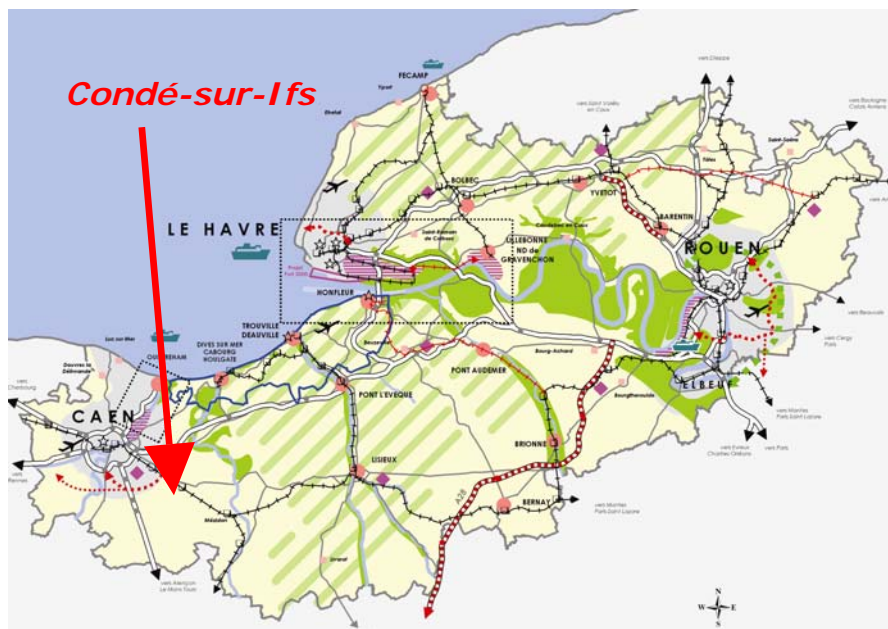


- La cartographie des territoires humides constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.
- Eaux pluviales : la commune devra délimiter un zonage pluvial.

Directive territoriale d'aménagement (DTA)

La commune fait partie du périmètre retenu dans la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine approuvé le 10 juillet 2006. La carte communale doit être compatible avec les orientations de ce document.

Concernant la commune, la DTA ne prévoit rien de particulier.



Extrait de la carte d'orientations générales d'aménagement

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune est inscrite dans le périmètre du SCOT du Sud-Pays d'Auge. Un projet a été arrêté le 25 octobre 2010. S'il n'est pas opposable à l'heure actuelle, la carte communale doit cependant être compatible.

En quelques mots, on peut dire qu'il ne prévoit pas d'opération particulière sur Condé-sur-Ifs. Quelques principes sont posés pour le développement urbain des communes rurales :

- Le Scot envisage une croissance de 3650 logements sur les 10 prochaines années.
- Il attribue un objectif de croissance de 110 logements pour 10 ans pour l'ensemble des communes rurales de la communauté de communes de la Vallée d'Auge.
- Dans cette communauté, il est proposé que la répartition des logements à créer entre les différentes communes se calcule en fonction du poids respectif de chaque commune.
- Sachant que Condé représente 13% du parc de logements des communes rurales de la communauté de communes, l'enveloppe maximale de développement du parc de logements peut être le suivant :
 - $110 \times 13\% = 15$ logements sur 10 ans,
 - soit une moyenne de 1,5 logement par an.
- Prévoir une densité de 8 logements à l'hectare (en moyenne sur le territoire).

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Servitude AS1 : Protection des ressources en eau

Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection d'un ensemble de forages exploités par le syndicat de production d'eau Sud-Calvados. Il s'agit du périmètre de protection éloigné identifié par un hydrogéologue. *Une déclaration d'utilité publique est en cours de préparation, elle devrait instaurer une servitude d'utilité publique pour la protection des ressources en eau potable.*

Servitude I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

La commune est traversée par la conduite de gaz Caen-Argentan (diamètre 150 mm).

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

La commune comprend un grand nombre d'édifices protégés au titre du code du patrimoine :

	Date	Edifice concerné	Réf.
Classé	08/07/1910	Eglise Saint-Pierre	
Classé	Liste 1887	Menhir de la Pierre Cornue	
Classé	19/11/1974	Tumulus néolithique de La Butte du Bû (ou du Hu)	

Ces monuments historiques engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

De même, le clocher de l'église d'Ernes a été classé Monument Historique en 1913, et depuis un périmètre de protection empiète sur la commune de Consé-sur-Ifs.

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

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

Contraintes

Cavités souterraines

Le sous-sol de la commune comporte quelques cavités souterraines qui représentent un danger réel pour la sécurité des biens et des personnes. Les services de l'Etat tiennent à jour un inventaires des cavités avérées, ou supposés, et des mouvements de terrain observés ou archivés. La localisation sur les cartes est parfois imprécises aussi il est important de toujours vérifier sur le terrain les indices qui permettent de supposer la présence d'une cavité souterraine.

Risques sismiques

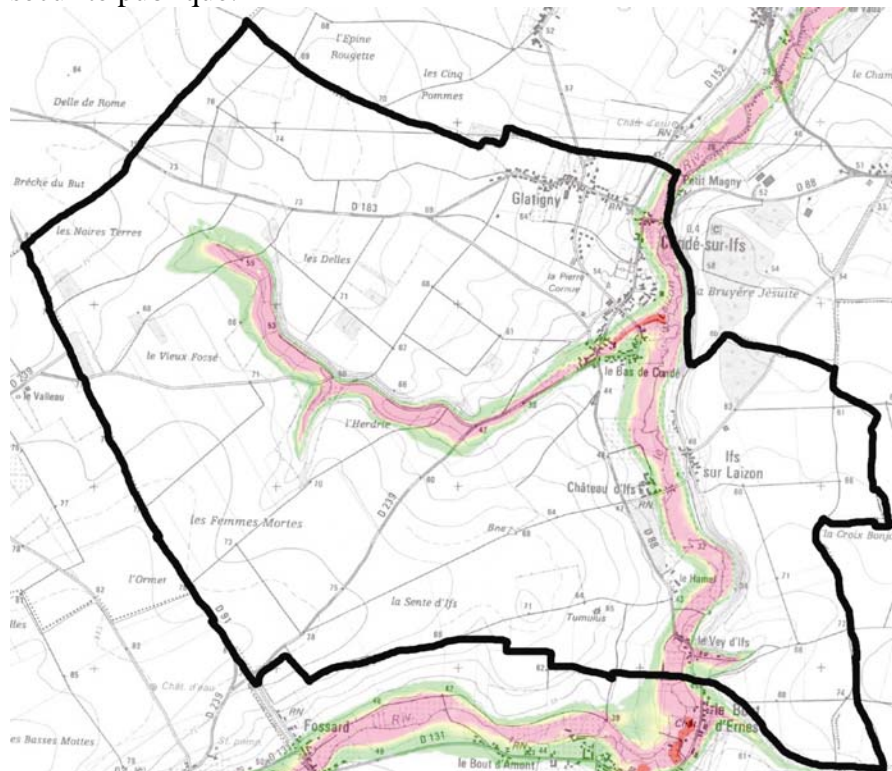
Le décret relatif à la prévention des risques sismiques du 14 mai 1991 indique que les risques sismiques sont faibles, mais non négligeables.

Zones inondables

D'après l'atlas des zones inondables édité par DIREN, le territoire communal est concerné par les risques d'inondation qui se caractérisent par un débordement du Laizon. Il est donc indispensable d'exclure toute urbanisation sur les parcelles inondables.

Remontés de nappes phréatiques

Dans les secteurs délimités sur la carte éditée par la DREAL, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.



La vallée sèche et la vallée du Laizon sont concernées par des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel (en rose). Ces secteurs soumis à aléa fort devront être tenus à l'écart du processus d'urbanisation.

Dans les secteurs soumis à aléa moyen (en jaune sur la carte), la nappe remonte jusqu'à 1 m de la surface) ou faible (en vert sur la carte), la nappe remonte jusqu'à 2,5 m de la surface), la création de sous sols est interdite.

Condé-sur-Iffs / carte communale / rapport de présentation

Patrimoine

Archéologie².

La commune est située dans un secteur sensible sur le plan archéologique. Compte tenu de l'intérêt des sites, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique, impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de ces zones, soient transmis au service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles.

Les rives du Laizon sont particulièrement riches sur un plan archéologique : un abri sous roche sur la rive droite et de nombreux outils y ont été découverts.

Vestiges archéologiques identifiés :

<i>Repère</i>	<i>Vestiges</i>	<i>Epoque</i>
1.	<i>Enclos</i>	
2.	<i>Enclos</i>	
3.	<i>Monument funéraire</i>	<i>Néolithique</i>
4.	<i>Eglise</i>	<i>Moyen-Âge</i>
5.	<i>Enclos</i>	<i>Âge du bronze</i>
6.	<i>Chemin ancien</i>	
7.	<i>Enclos multiples</i>	<i>Protohistorique</i>
8.	<i>Enclos ; occupation</i>	<i>Antiquité</i>
9.	<i>Enclos ; Occupation</i>	<i>Âge du bronze + antiquité</i>
10.	<i>Occupation + sépultures</i>	<i>Néolithique</i>
11.	<i>Enclos</i>	
12.	<i>Chemin</i>	

² « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

Ressources en eau

Le Laizon, seul cours d'eau de la commune a un objectif qualité 1B (bonne). Il est classé en catégorie piscicole. La commune est concernée par le schéma départemental à vocation piscicole consultable à la DDAF.

Agriculture

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

La culture céréalière étant l'activité dominante sur la commune, il convient de ne pas la perturber. Aucune contrainte particulière n'est relevée néanmoins le bon sens conduit à les protéger, notamment en préservant des accès faciles entre les fermes et les zones de cultures.

Dans un périmètre de **100 mètres** autour des bâtiments d'élevage (ferme du Château) il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

Il s'agit de l'exploitation EARL Declerck, soumis à déclaration (environ 150 bovins). Un projet de relocalisation sur la crête est à l'étude (voir chapitre « activité économiques »).

A Glatigny, un élevage de chevaux génère un périmètre de recul de 50 mètres.

Terrains d'épandage

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

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

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par le syndicat et entretenu par la SAUR.

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux du Laizon à partir de la station d'Oisy, située à Maizière. Il s'agit d'une eau d'origine souterraine de bonne qualité chimique et bactériologique.

Assainissement des eaux usées

L'étude d'assainissement est achevée et montre des sols de bonne et moyenne qualité dans l'ensemble. La commune a opté pour l'assainissement individuel sur tout son territoire.

Elimination des déchets


Le syndicat mixte d'élimination des ordures ménagères (SMEOM) de la région d'Argences, a en charge de traiter la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces collectes s'étendent sur 4 communautés de communes, ce qui représente 29 communes, pour une population totale de 20174 habitants. Ce syndicat gère la collecte et le traitement des recyclables secs, des encombrants, des déchets verts, et des ordures ménagères résiduelles au porte-à-porte à l'exception des gravats, des ferrailles et des déchets verts collectés au centre d'apport volontaire de Bellengreville et dans les bennes mises disposition par les communes adhérentes.


Dans un souci de maîtrise des coûts de gestion des déchets ménagers, le SMEOM d'Argences effectue ces services en régie.


Réseaux

 Adduction d'eau potable

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

 Classe 1 : bonne aptitude
Sol apte à l'épandage souterrain superficiel

 Classe 2 : aptitude moyenne
Sol apte à l'épandage souterrain superficiel surdimensionné

 Classe 4 : aptitude nulle
Sol nécessitant une filière de substitution par terre

Condé-sur-Ifs

Carte communale

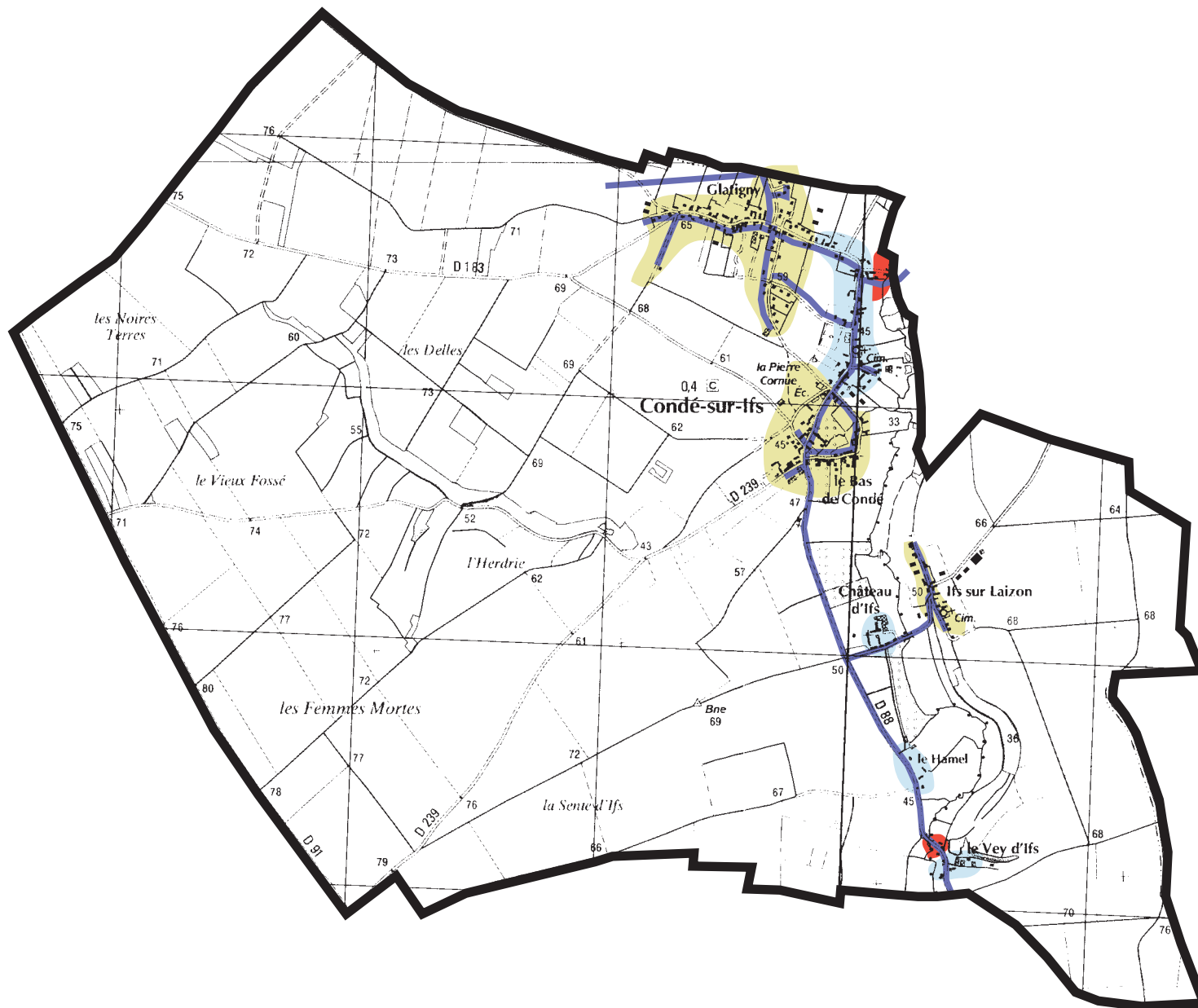
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2010

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



3. Analyse socio-démographique

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

Population

Le nombre d'habitants est assez stable depuis 1968. On observe une croissance assez forte depuis 1999.

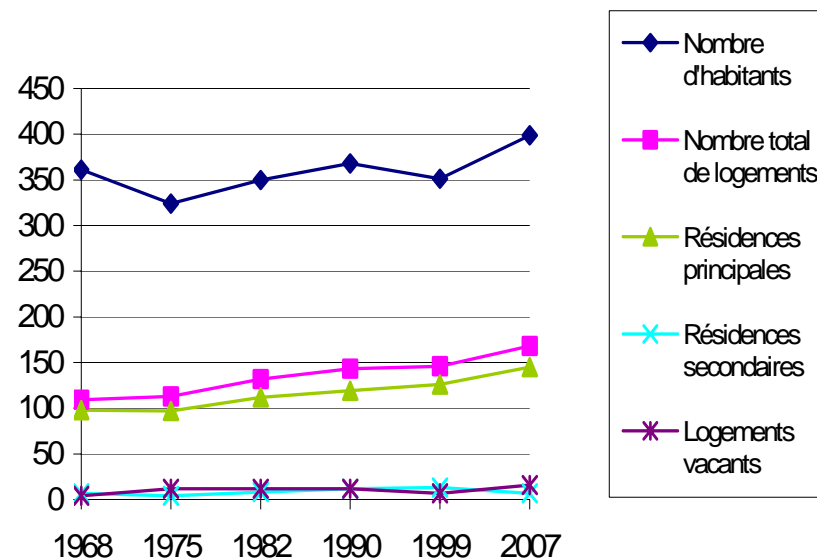
Entre 1968 et 2007, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,7 à 2,8. Ce constat illustre le phénomène de **deserrement des ménages** qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable.

En 2007, avec 113 habitants de moins de 20 ans et 71 habitants de plus de 60 ans, l'indice de jeunesse³ était de 1,59 ce qui traduit une population en moyenne très jeune. Cette situation est peu courante pour une commune rurale. Elle est due au grand nombre de maisons familiales construites ces dernières années. Il faut avoir conscience que la population jeune grandira et partira dans quelques années, laissant brutalement une population moins nombreuse et nettement plus âgées dans des maisons grandes et sous-occupées.

En 1999, la population est assez bien répartie, il n'y a pas de tranche d'âge beaucoup plus représentée que les autres. Contrairement à

d'autres communes, il y a peu de personnes âgées.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	361	324	350	368	351	399
Nombre total de logements	109	113	132	143	146	168
Résidences principales	98	97	112	119	126	145
Résidences secondaires	7	4	8	12	13	7
Logements vacants	4	12	12	12	7	16
Nb. d'hab / résidence pp.	3,7	3,3	3,1	3,1	2,8	2,8



³ Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

Logement

La part des résidences secondaires représentait 8,9 % du parc de logements (c'est un taux faible).

Entre 1975 et 1990, on pouvait remarquer la stabilité du nombre de logements vacants qui représente, en 2007, près de 10 % du parc de logements.

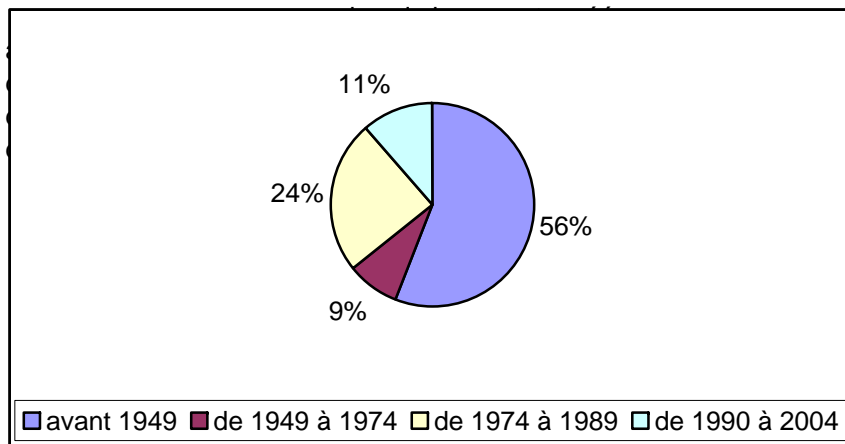
Structure du parc de logement

En 2006 ; la structure du parc de logements était uniforme :

- 100 % de maisons individuelles ;
- 90,5 % de propriétaires ;
- 73,5 % de maisons de 4 pièces et plus.

Age des résidences principales

Ce tableau montre l'importance du nombre de logements créés depuis 1974



Logements locatifs

La commune dispose d'un logement social géré par l'OPAC.

Rythme de construction

Sur une période récente, le rythme de construction observé est de 3,25 maisons par an. Mais le rythme s'est accéléré depuis peu avec en 2006 10 constructions de logements neufs.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	moyenne
Nombre de logements neufs	1	1	0	2	3	3	2	10	2,75
Nombre de logements créés dans le bâti ancien	0	0	1	0	0	1	3	0	0,63
Totaux	1	1	1	2	3	4	5	10	3,25

Estimation du point mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il faut construire environ 1 logement par an pour maintenir une population de 400 habitants à un niveau stable.

Dans le cas de Condé-sur-Ifs, ce ratio (le « point mort ») permettrait de maintenir la population.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

- La commune est soumise à une forte pression immobilière, il y a à la fois beaucoup de demandes et beaucoup d'offres, mais sans document d'urbanisme le devenir de la commune est livré au hasard. La municipalité souhaite développer la commune, de manière raisonnée afin de préserver le cadre de vie.
- La carte communale permettra de simplifier l'instruction des certificats d'urbanisme qui se fait au coup par coup, sans vision prospective du devenir de la commune.
- La commune souhaite également préserver sa vocation agricole et les qualités de son paysage et de son environnement naturel. Le document d'urbanisme permettra également de protéger l'agriculture contre le développement anarchique de l'habitat dans les hameaux.
- En outre, la carte communale permettra à la collectivité de bénéficier du droit de préemption sur les parcelles stratégiques pour l'évolution de la commune (voies à créer à long terme en particulier).
- La commune souhaite améliorer la sécurité dans le bourg (vitesse). L'aménagement de la rue du bourg est prévu.
- L'objectif de développement pour les 10 prochaines années est au minimum de maintenir la population à un niveau stable : les constructions nouvelles permettront de compenser le desserrement des ménages.

Estimations des besoins sur 10 ans

L'objectif de développement théorique promet un développement cohérent avec les orientations du Scot.

Pour tenir cet objectif sur 10 ans, il faudrait disposer d'au moins 2 ha, selon le calcul présenté dans le tableau suivant :

Estimation des besoins en nombres de logements

Nb de logements à créer (pour croissance)	5 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	15 log.
Croissance estimée sur 10 ans	13 hab

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	18 000 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	10 %
Superficie pour espaces et équipements publics	1 800 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	19 800 m²

Dans ce scénario, à raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 10 logements au cours des dix prochaines années pour lutter contre le phénomène de desserrement des ménages.

Le Scot propose que la commune puisse accueillir au moins 15 logements sur cette période. Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **15 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1200 m²**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

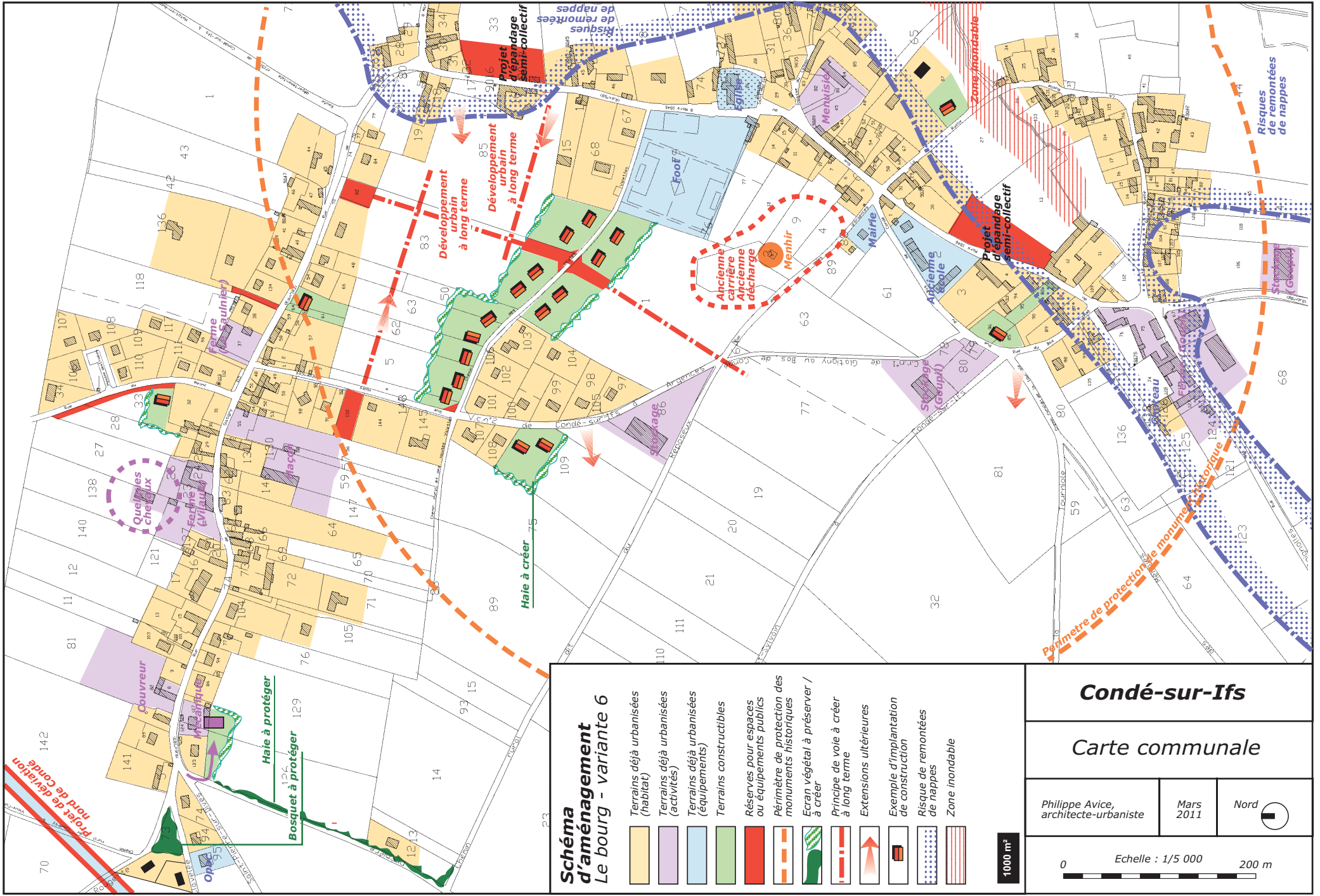


Schéma d'aménagement
Le bourg - variante 6

- Terrains déjà urbanisés (habitat)
- Terrains déjà urbanisés (activités)
- Terrains déjà urbanisés (équipements)
- Terrains constructibles
- Réserves pour espaces ou équipements publics
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Ecran végétal à préserver / à créer
- Principe de voie à créer à long terme
- Extensions ultérieures
- Exemple d'implantation de construction
- Risque de remontées de nappes
- Zone inondable

1000 m²

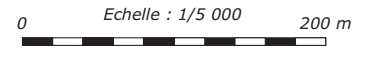
Condé-sur-Iffs

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars
2011

Nord



Les études de schémas d'aménagement montrent qu'un certain nombre de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à **10 %** est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

Les besoins de la commune en terrains à bâtir pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à **2 hectares**.

Principes d'aménagement

Aucune voie n'a été créée récemment, les possibilités d'extension le long des voiries sont forcément limitées.

Les zones de remontées de nappe (zones « roses » sur la carte DREAL) interdisent l'assainissement individuel souterrain, en conséquence les terrains à bâtir doivent être cherchés dans les zones les moins exposées à ce risque, comme les parties hautes des terrains exposés à ce risque.

Le bourg

Le bourg s'est considérablement développé sur le plateau, laissant peu à peu de vastes emprises agricoles s'enclaver. Le cœur d'îlot composé par les parcelles 5, 62, 63, 50, 83 et 85 représente un potentiel de développement considérable, bien trop vaste par rapport aux objectifs immédiats de la carte communale, mais porteurs d'enjeux pour les décennies à venir.

C'est pourquoi, les rares possibilités d'accéder à ce secteur, notamment depuis la rue de Glatigny, doivent être préservées, en les retirant de la zone constructible.

Les franges de l'urbanisation à créer doivent être traitées par des plantations de haies bocagères, afin d'établir une transition entre le paysage de plaine et celui de village.

L'assainissement sera individuel, sur des sols présentant une bonne aptitude à l'épandage souterrain.

Terrain constructible réservé à une activité (zone A)

Dans le village de Glatigny, une activité de réparation de motoculteurs se trouve à l'étroit sur une parcelle pavillonnaire. Pour permettre l'extension de l'activité, ainsi qu'une desserte séparée de l'habitation de l'artisan, une petite zone constructible, mais uniquement réservée aux activités.

Ifs et les autres hameaux

Nombre de maisons construites au cours de la dernière décennie l'ont été à Ifs ou au Vey d'If. La carte communale permet de mettre un terme à ce phénomène de mitage important, et fait le choix de recentrer le développement sur le bourg, en limitant autant que possible l'impact sur l'activité agricole et les paysages.

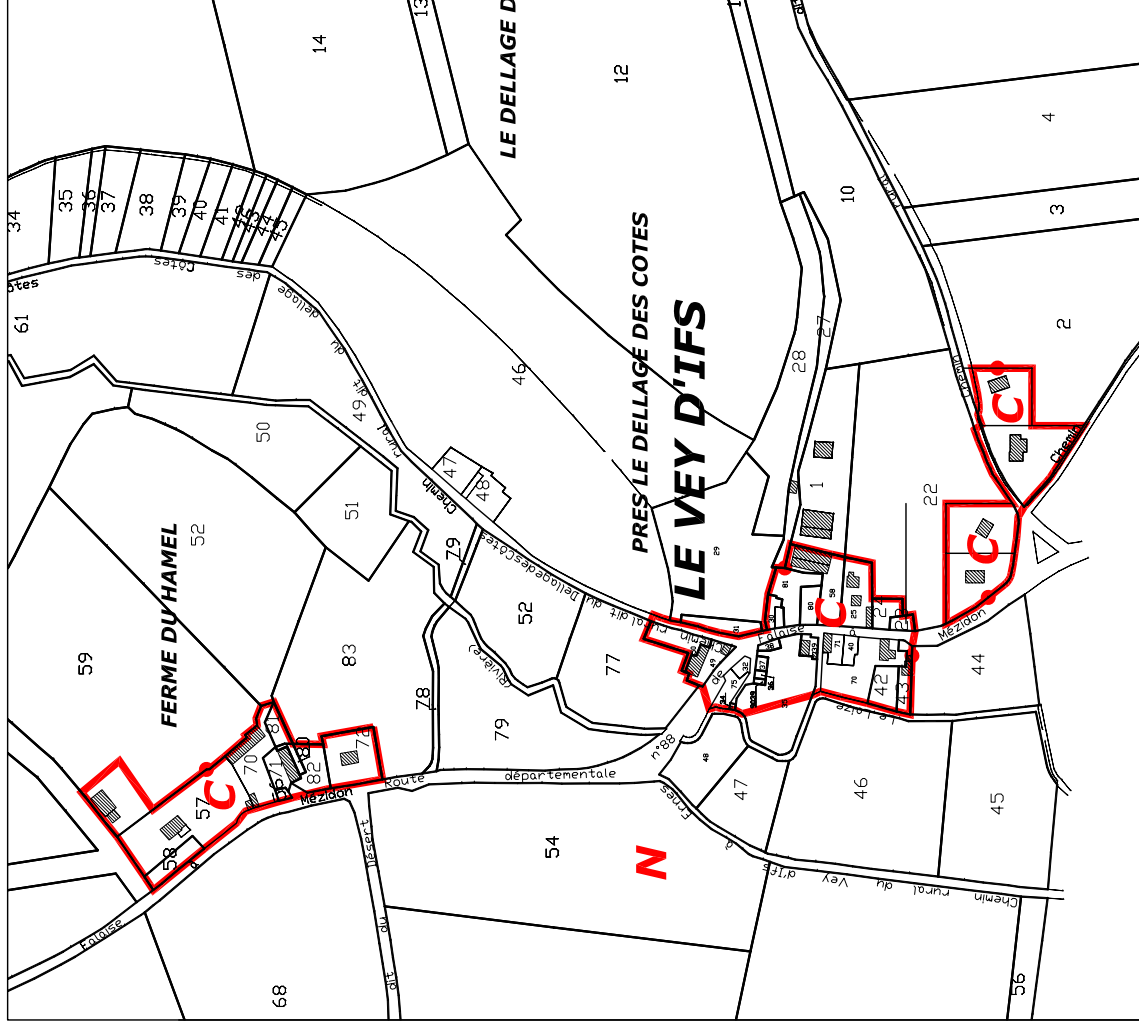
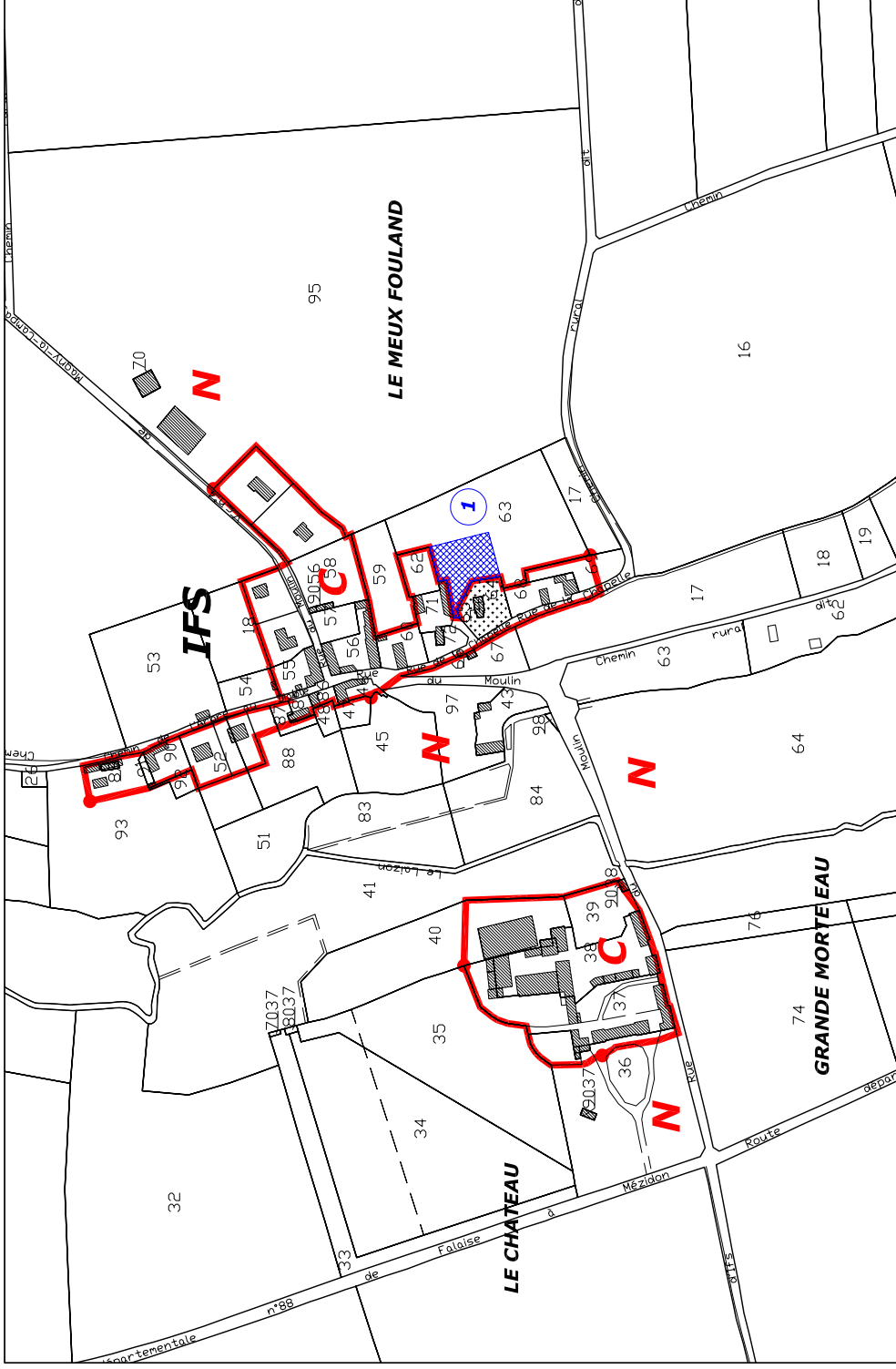
Actions d'accompagnement

Le schéma d'aménagement propose des terrains où mettre en place un droit de préemption au bénéfice de la commune. Cela pourra être mis en place après l'approbation de la carte communale.

Bilan

L'inventaire des terrains disponibles aisément montre un total de 23 200 m² promis de préférence à l'habitat individuel, auxquels il faut ajouter 1 100 m² réservés uniquement aux activités.

L'ordre de grandeur est cohérent avec les objectifs décrits précédemment.



Condé-sur-Iffs	
Carte communale	
Philippe Avicé architecte-urbaniste	Septembre 2010

Mise en œuvre

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

Droit de préemption

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

La zone d'aménagement différé (ZAD)

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est **Condé-sur-Ifs** / carte communale / rapport de présentation

exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

C'est un moyen d'inciter les propriétaires à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

Participation pour voirie et réseaux (PVR)

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

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Les communes peuvent décider par une délibération d'instituer une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans. Cette mesure a pour but de réduire le nombre de logements vacants sur le territoire communal.

Le logement doit être habitable, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu d'éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire). Il doit être inhabité et vide de meubles, ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation, et donc non soumis à la taxe d'habitation.

La taxe n'est pas due lorsque la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire - c'est le cas des logements mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur - ou lorsque les logements ne pourraient être habitables qu'au prix de travaux importants (supérieurs à 25 % de la valeur vénale réelle du logement).

La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation. La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement.

Taxe locale d'équipement (TLE)

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire).

Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie

s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

Variation l'offre de logements

La commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété. Il faut toujours garder des logements locatifs (de petite taille) qui permettent d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui souhaitent pouvoir rester dans la commune sans pour autant devoir accéder à la propriété.

Permis de démolir

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

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...). La protection est valable après une enquête publique. Alors, les travaux portant sur ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable délivrée ou refusée par le conseil municipal.

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

La carte communale a été élaborée dans le respect des objectifs définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- L'étude urbaine a permis d'évaluer les perspectives d'évolution de la commune, en fonction de sa capacité d'accueil. La carte communale définit des zones constructibles permettant de tenir les objectifs qu'elle s'est fixé à 10 ans.
- L'étude urbaine a permis également de localiser les secteurs stratégiques pour le développement de la commune à plus long terme, ce qui permettra aux élus de mettre en place une politique d'acquisitions foncières.
- En établissant les zones constructibles, la carte communale définit également une vaste zone naturelle et agricole qui sera désormais protégée de toute tentative de mitage, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.
- En guidant la totalité du développement urbain sur le bourg, les activités et équipements du bourg auront plus d'atouts pour se maintenir sur place, car leur fréquentation sera quelque peu renforcée. Par ailleurs, davantage de déplacements domestiques pourront se faire à pied ou à vélo.
- La salubrité publique sera désormais mieux contrôlée dans la mesure où tous les terrains identifiés comme

constructibles ont des sols parfaitement aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.

- L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements.

Le projet de développement est compatible avec la DTA de l'estuaire de la Seine.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité.

L'ordre de grandeur des surfaces constructibles est compatible avec les recommandations du Scot Sud-Pays-d'Auge.

Préservation de l'environnement

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

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en classant par la zone N les abords de la rivière (le Laizon), les zones humides (vallée sèche) et tous les boisements présents sur la commune.

La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

La carte communale classe en zone N les exploitations agricoles et leurs abords, le parc du château, les abords du menhir pourtant situé au cœur du village et préserve le paysage rural (notamment le village d'Ifs).

6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R. 111-2 à R.111-24 restent applicables sur l'ensemble du territoire communal. En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte notamment des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés les constructions et installations publiques ou d'intérêt général, les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire, l'extension des activités existantes.

Zone C du plan de zonage

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

La zone C représente 3,04 % du territoire communal.

Zone A du plan de zonage.

Cette zone est constructible pour des activités incompatibles avec l'habitat. La zone A représente 0,01 % du territoire communal.

Zone N du plan de zonage

Cette zone est réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels. Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans cette zone sont permises.

La zone N représente 96,95 % du territoire communal.

Condé-sur-Ifs / carte communale / rapport de présentation

7. Recommandations architecturales

Principes

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

Implantation des constructions

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

Clôtures

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

Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes

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

Annexe : Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Les règles générales de l'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24)

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Condé-sur-Ifs / carte communale / rapport de présentation

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable

sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est

autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et

hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire,

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

* * *