

Département de la Manche

Commune de
Buais



Elaboration de la carte communale

Approuvée le 21 octobre 2008

Rapport de présentation

Valable pour être annexé à l'arrêté
municipal du 27 NOV. 2008

Philippe Avice
Bureau d'études
architecte-urbaniste

Maître d'ouvrage

**Commune de
Buais**

3, route du Teilleul
50640 Buais

tel : 02 33 59 41 15

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision Sud**

9, rue Saint-Saturnin
50300 Avranches

tel : 02 33 89 21 79

Bureau d'études

**Philippe Avice
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27



Délibération
21/10/08

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale
Servitudes d'utilité publique
Patrimoine
Risques et contraintes techniques
Contraintes agricoles
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Estimations des besoins sur 10 ans
Mise en œuvre
Le bourg

5. Evaluation des incidences

de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L.110 du code de l'urbanisme
Justifications par rapport à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme
Préservation de l'environnement
Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

Ensemble du territoire communal
Zone constructible C
Zone constructible A
Zone naturelle N

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics
Aspect des constructions

Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique



Délibération
21/10/08

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de la commune est très vaste (plus de 7 km dans la plus grande dimension). Il est situé au sommet d'un escarpement qui marque la limite sur du département de la Manche.

Le bourg se trouve à une altitude de 237 mètres, au sommet d'un mont d'où partent des ruisseaux dans toutes les directions. A l'est du bourg, de part et d'autre de la RD 176, les vues sont lointaines et l'on a bien le sentiment de se trouver sur un point haut.

Le bourg est à peu près plat et s'étire vers l'est sur une ligne de crête.

Le point le plus bas de la commune se trouve à 120 mètres d'altitude, dans la vallée du ruisseau de la Noire-Eau, au sud-ouest du territoire.

Au sud du territoire communal reste à une altitude élevée (plus de 200 mètres).

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

Tous les cours d'eau qui traversent la commune y naissent.

Les cours d'eau qui partent du sud-est du bourg font partie du bassin versant de la Mayenne et rejoignent donc l'océan Atlantique.

Le ruisseau de la Tabuère marque la limite sud de la commune mais aussi la limite départementale et régionale.



Délibération
21/11/08

Buais

Carte communale

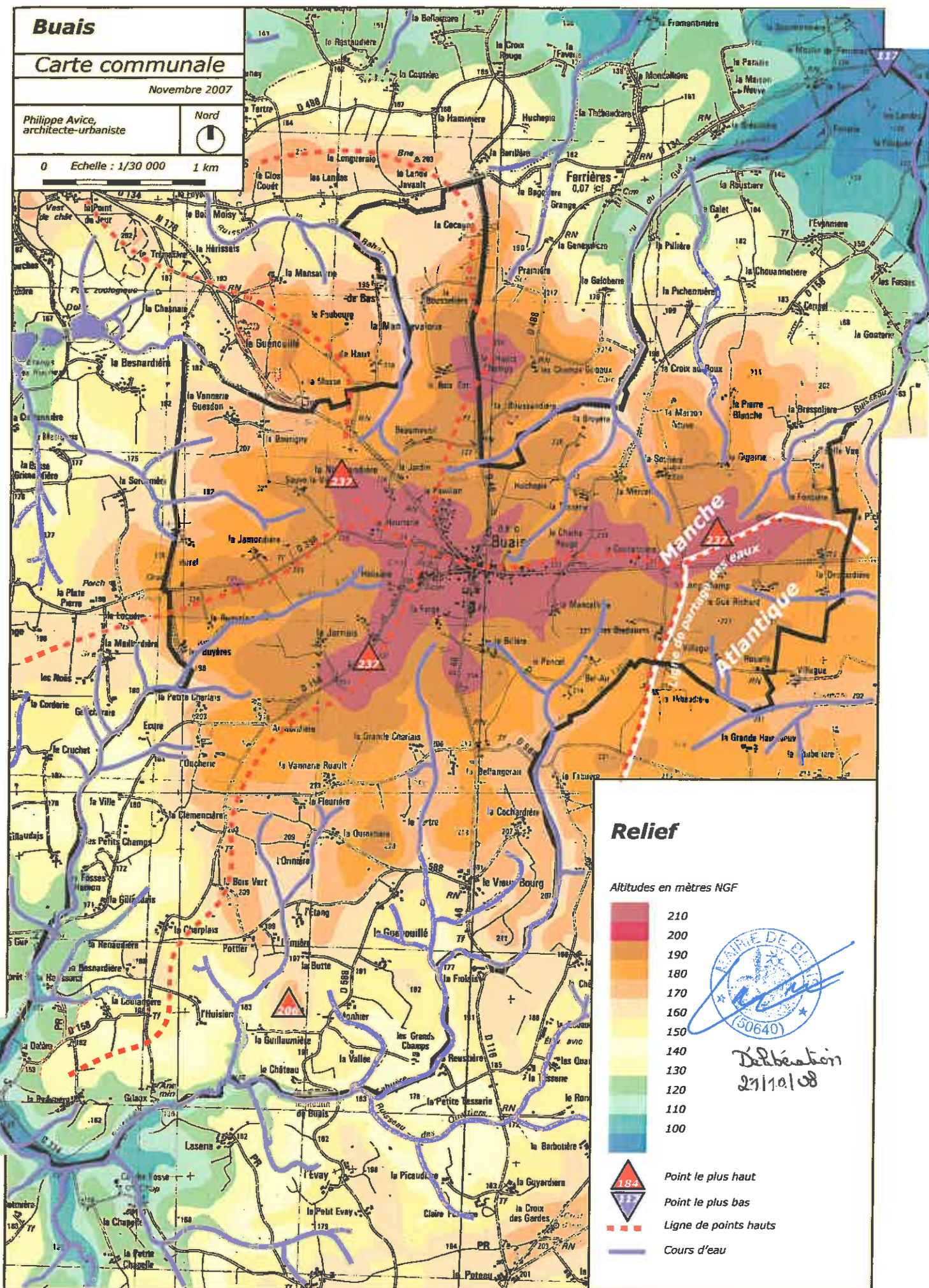
Novembre 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord

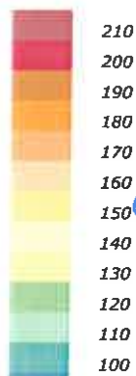


0 Echelle : 1/30 000 1 km



Relief

Altitudes en mètres NGF



Point le plus haut



Point le plus bas



Ligne de points hauts



Cours d'eau



Délibération
29/10/08

Caractéristiques paysagères

Unités paysagères



Le bocage

Buais est une vaste commune rurale, son paysage se caractérise par la présence, d'étendues en herbe ou cultivées, de haies bocagères, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage où la végétation domine.



Le plateau

La majeure partie du territoire est située sur un plateau qui domine le paysage environnant : les échappées visuelles sur des horizons lointains sont nombreuses. Les haies bocagères ont parfois complètement disparu. Dans ce contexte la silhouette du village et des constructions prennent beaucoup d'importance dans le paysage.



Les collines

Le relief est tourmenté et plusieurs collines escarpées sont situées à la périphérie de la commune.



Les vallées

Comme la commune se trouve sur un point haut, les vallées sont peu prononcées et accueillent des cours d'eau au débit intermittent.

Les points d'appel

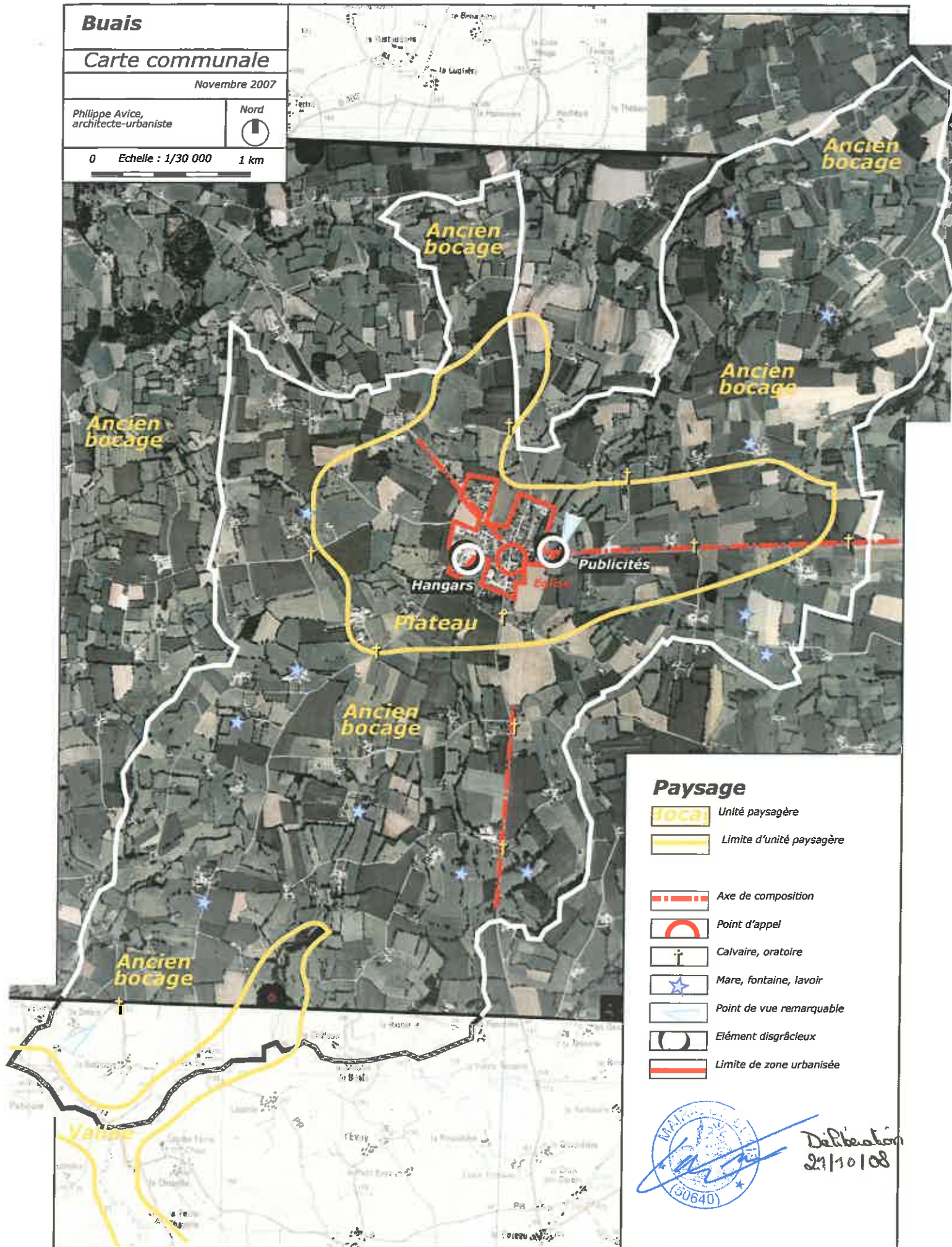
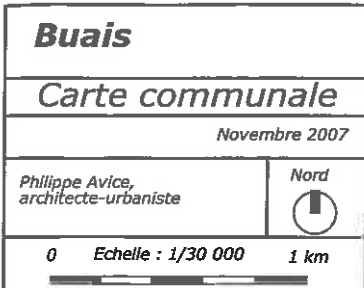


Le clocher et le château d'eau sont situés au centre du bourg qui est également le point haut de la commune. Ces bâtiments attirent les regards et marquent la centralité de la commune.

Le clocher est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. De plus, la forme du clocher est élancée, ce qui permet bien d'identifier la commune ; il est donc important de conserver les vues intéressantes sur ce bâtiment.



Délibération
21/10/08





A l'est du bourg un vaste terrain libre situé le long de la route départementale 176 offre un beau panorama sur le départ d'une vallée et la campagne. Cette séquence est à préserver.



Le patrimoine civil ou religieux ponctue le paysage : calvaires, statuets, puits, etc. sont des éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en supprimant les arbres qui les camouflent parfois.

Au Vieux-Bourg se trouvait autrefois l'église paroissiale. L'église actuelle a été bâtie au XIX^e siècle.



Points négatifs du paysage

Le principal problème paysager pour la commune est la présence de nombreux panneaux publicitaires en plein cœur du bourg.

Ils sont souvent implantés sur les pignons des maisons anciennes, au mépris de la réglementation pourtant stricte.



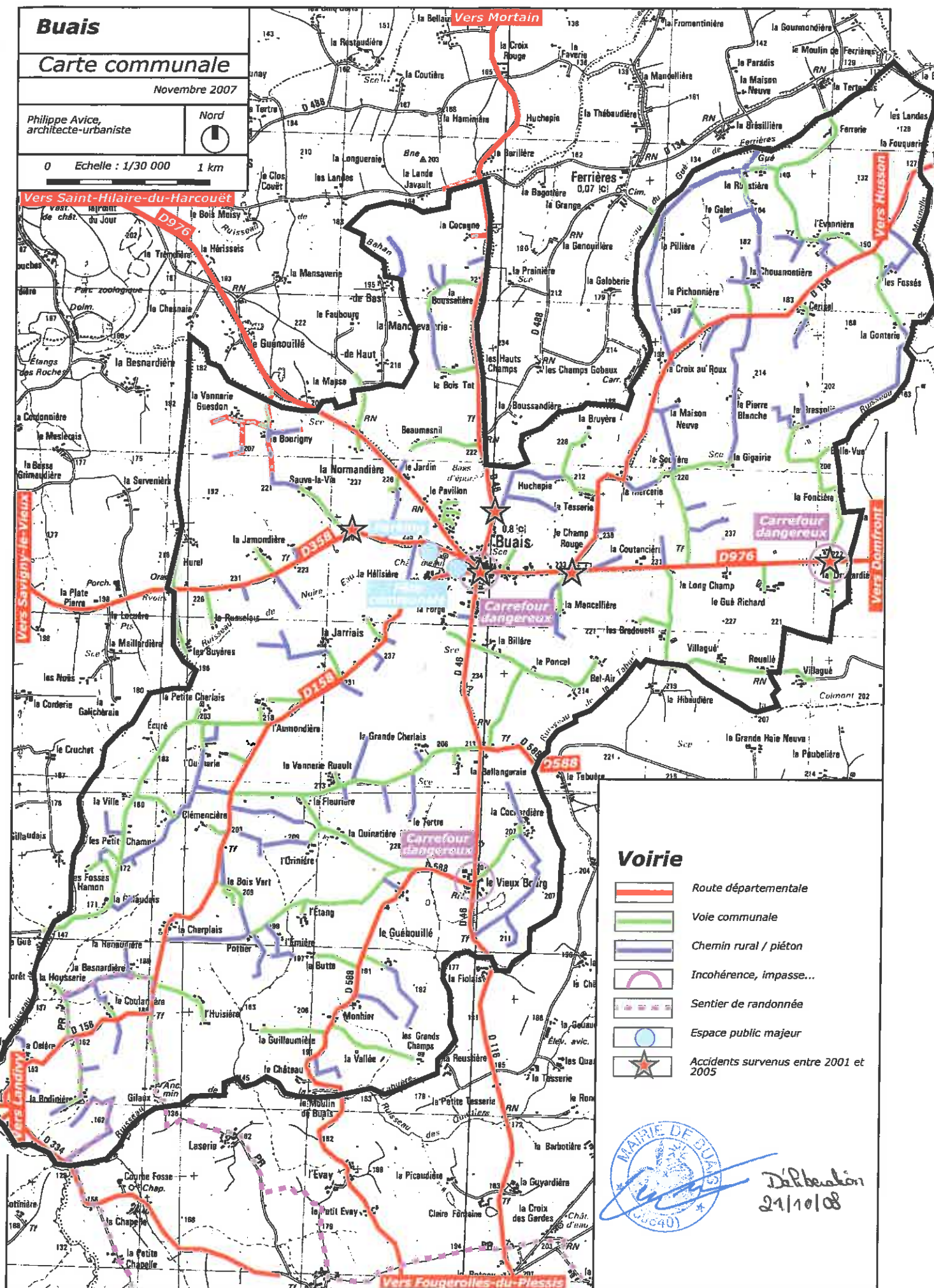
Délibération
27/10/08

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste



0 Echelle : 1/30 000

**Voirie**

- | | |
|---|--|
|  | <i>Route départementale</i> |
|  | <i>Voie communale</i> |
|  | <i>Chemin rural / piéton</i> |
|  | <i>Incohérence, impasse...</i> |
|  | <i>Sentier de randonnée</i> |
|  | <i>Espace public majeur</i> |
|  | <i>Accidents survenus entre 2001 et 2005</i> |



Debatte
21/10/08

Buais

Carte communale

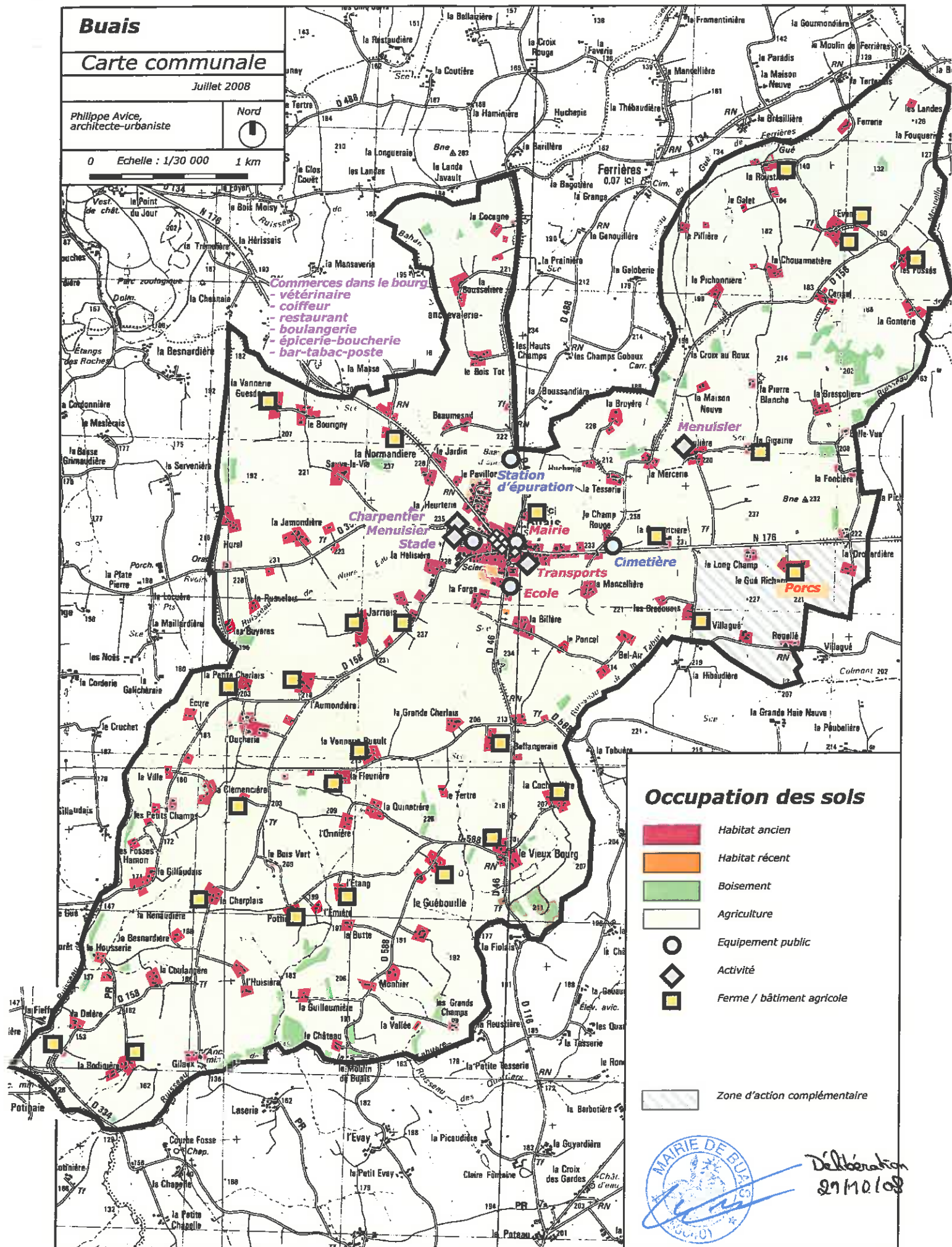
Juillet 2008

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/30 000 1 km



Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisement
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiment agricole
- Zone d'action complémentaire



Délibération
29/10/08

Caractéristiques urbaines

Espaces publics



Les espaces publics de la commune sont très sobrement aménagés, et pourraient être égayés par davantage de plantations.

Cette voie très large est utilisée comme place publique pour les événements exceptionnels (fête communale...).

Trame des voiries

Le schéma de voiries est lisible : les routes principales convergent vers le bourg, ce qui contribue à son dynamisme. En campagne, la circulation est très limitée et on se sent en sécurité dans la commune. Les voies communales ou rurales ont été malmenés par le remembrement : le nombre de voies en impasses est considérable, et les voies communales ont parfois des tracés irrationnels.

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la relative dispersion des constructions anciennes sur tout le territoire, mais également par un bourg compact qui a accueilli l'essentiel du développement récent. Il rassemble tous les commerces et équipements présents sur la commune. Il se développe principalement par opérations maîtrisées.

L'habitat rural est disséminé dans la campagne, sous forme de hameaux ou de fermes isolées

Maisons traditionnelles



La maison typique de Buais est une maison en pierres à étage implantée à l'alignement sur rue dans le bourg. Cette façade comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que les pignons n'ont pas d'ouverture et supportent les souches de cheminées.

Les matériaux sont des granites bleus de Louvigné pour les pierres d'angle et du granite rouge local pour le remplissage.

Les toits ont deux pentes à 45°, sans débord et sont couverts d'ardoises. Les toitures n'ont pas de lucarne (ou alors exceptionnellement des lucarnes de petites dimensions implantées au niveau bas de la toiture).

Les façades arrières sont généralement très fermées, et quand elles ont des ouvertures, celles-ci sont disposées sans ordre, ce qui crée un contraste fort avec la façade avant.



Délibération
21/10/08



Souvent, les menuiseries sont peintes en blanc, ce qui crée un contraste très net avec le gris des façades. Les entourages des ouvertures sont marqués par des blocs de pierre de teinte grise..



Les constructions s'adaptent à la pente et non pas le contraire...

En campagne, la façade principale est systématiquement exposée au sud.

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale.



Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes s'insèrent mal dans leur environnement : elles ne tiennent pas compte du paysage dans lequel elles s'implantent. Les enduits clairs sont particulièrement visibles, et les volumes posés sur un garage en sous-sol conduisent à des terrassements monstrueux.

Les maisons récentes aux contrastes inversés vieilliront mal et ne seront jamais cohérentes avec le bâti traditionnel.



Deliberation
21.10.08



L'architecture récente s'accompagne souvent d'espaces extérieurs banals, avec des clôtures végétales d'essences exotiques taillées (thuyas, etc.) ou des murets à l'apparence très variée.

Les rampes d'accès aux sous-sol consomment beaucoup d'espace inutilement et posent souvent des problèmes pour l'évacuation des eaux pluviales



La vie communale

Les équipements publics et propriétés communales

- Mairie
- Eglise
- Cimetière : au moins 100 sépultures disponibles, possibilité d'extension
- Salle des fêtes (250 places)
- Terrain de football, pétanque, tennis...
- Projet de hangar communal
- Tri sélectif : 2 points de collecte

Scolarité :

- Ecole : 3 classes (PS + MS, GS + CP, CE1 à CM2) + cantine + garderie
- Ramassage scolaire : porte à porte
- Collège : Le Teilleul, lycée : Mortain

Logements locatifs

- Ancien presbytère : 2 logements (bail emphytéotique envers la communauté de commune)
- 6 logements communaux à l'école
- 3 logements HLM
- Il y a eu une OPAH qui a eu pour effet d'améliorer le niveau de confort moyen des logements.
- Le lotissement récent s'est vendu très rapidement (tarifs attractifs, parcelle moyenne : 600 m²)
- L'ancienne poste va être adaptée en logement
- La salle paroissiale va être abattue pour y créer des logements



Delibération
21/11/08

Les activités économiques

Commerces/ services dans le bourg

- Vétérinaire
- Bar + tabac + journaux + point poste
- Boucher
- Epicerie
- Coiffeuse
- Restaurant
- Boulangerie

Artisans

- Menuisier (le bourg)
- Charpentier + couvreur
- Maçon (10 ouvriers)
- Transporteur (bus) + taxi (2 sites)
- Menuiserie (La Soulière)
- La scierie est désaffectée
- Hivernage de caravanes

Pôles d'attraction commerciale : Saint-Hilaire ou Fougerolles (en Mayenne où l'essence est un peu moins chère).

L'agriculture

- 28 sites d'élevage, principalement des bovins
- Au Gué Richard , il s'agit d'un élevage de bovins et de porcs
- La ferme du bourg est la plus importante de la commune (environ 100 génisses, 100 taurillons et 100 vaches laitières.)
- La commune est classée partiellement en zone d'action complémentaire
- La commune a été remembrée en 1991



Deliberation
24.10.108

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet :

Schéma de cohérence territoriale (Scot)

L'EPCI chargé d'élaborer le Scot du pays de la Baie sera amené à se prononcer sur le projet de carte communale étant donné que les orientations du Scot ne sont pas connues aujourd'hui.

Projet d'intérêt général

La commune est concernée par le choix du fuseau de moindre impact de la future ligne à très haute tension (THT) Cotentin-Maine, validé par le gouvernement le 11 avril 2008.

Servitudes d'utilité publique

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

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne

Cette servitude a été abrogée par décret le 10 juillet 2000.

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.

Patrimoine

Archéologie¹

Le sous-sol de la commune recèle quelques vestiges archéologiques. Un développement de l'urbanisme pourrait conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

Il faut rappeler que les fouilles sont réglementées par la loi de 1941 et du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive ainsi que leurs décrets d'application.



De Révision
29/10/08

¹ « 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. »

ZNIEFF¹ de type 1 : ruisseau de la Tabuère



La Tabuère est un ruisseau séparant les départements de la Manche et de la Mayenne. Il offre une diversité biologique intéressante. Il traverse un bocage préservé. Au niveau de la faune, la qualité des peuplements piscicoles est révélée par la présence de la Truite fario (*Salmo trutta fario*), salmonidé dont la population est ici fonctionnelle, ainsi que de l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) correspondant à un crustacé fort rare menacé à l'échelle nationale. Soulignons également le recensement d'un névroptère peu commun sensible à la qualité du milieu aquatique : *Osmylus fulvicephalus* (photo ci-contre).

Concernant la flore, la richesse de la flore cryptogamique (bryophytes et lichens) est ici intéressante. Il convient de citer tout particulièrement Dermatocarpon fluviatile, lichen saxicole rare dans la Mayenne.

Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants :

- Alence, Bahan, Buais, Ferrières, Guénoville, Mesnelle, Moulin du Pré, Noire-Eau, Tabuère, ces cours d'eau ont un objectif qualité 1A (excellente).
- Mesnelle 3 (médiocre) et 2 (moyenne).
- Moulin du Pré : 1B (bonne).
- Tous les cours d'eau sont classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Ressources en eau

La carte communale devra rester compatible avec les dispositions des Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et Mayenne-Loire ainsi qu'avec celles des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Sélune et de la Mayenne pour la rivière de la Colmont. Ces documents sont consultables sur le site internet www.gesteau.eaufrance.fr

Les principaux objectifs des SDAGE et SAGE sont les suivants :

- 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...



Deliberation
21/10/08

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Buais / carte communale / rapport de présentation

Risques et contraintes techniques

Risques d'inondations

La commune est recensée dans l'atlas des zones inondables de la DIREN : les fonds de vallées peuvent présenter un risque d'inondation en cas d'événement climatique exceptionnel. Il est interdit de construire dans les zones à risque.

Remontées de nappes phréatiques

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. Dans les secteurs délimités (en rose) sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes.

Accidents

Plusieurs accidents sont déplorés entre 2001 et 2005, fort heureusement il n'y a eu que des blessés légers. On peut constater que souvent ces accidents ont eu lieu à des carrefours avec la RD 176.

Route à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 176, il est interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages au bord des routes.

Voie bruyante

La RD 176 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

La route est classée en plusieurs catégories :

- catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route, dans les zones de campagne ;
- catégorie 4, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 35 dB(A) pour les habitations situées à moins de 30 mètres du bord de la route, dans le bourg.

Station d'épuration

Pour des raisons d'hygiène, il est interdit de créer de nouveaux logements à moins de 100 mètres de la station d'épuration.



Buais

Carte communale

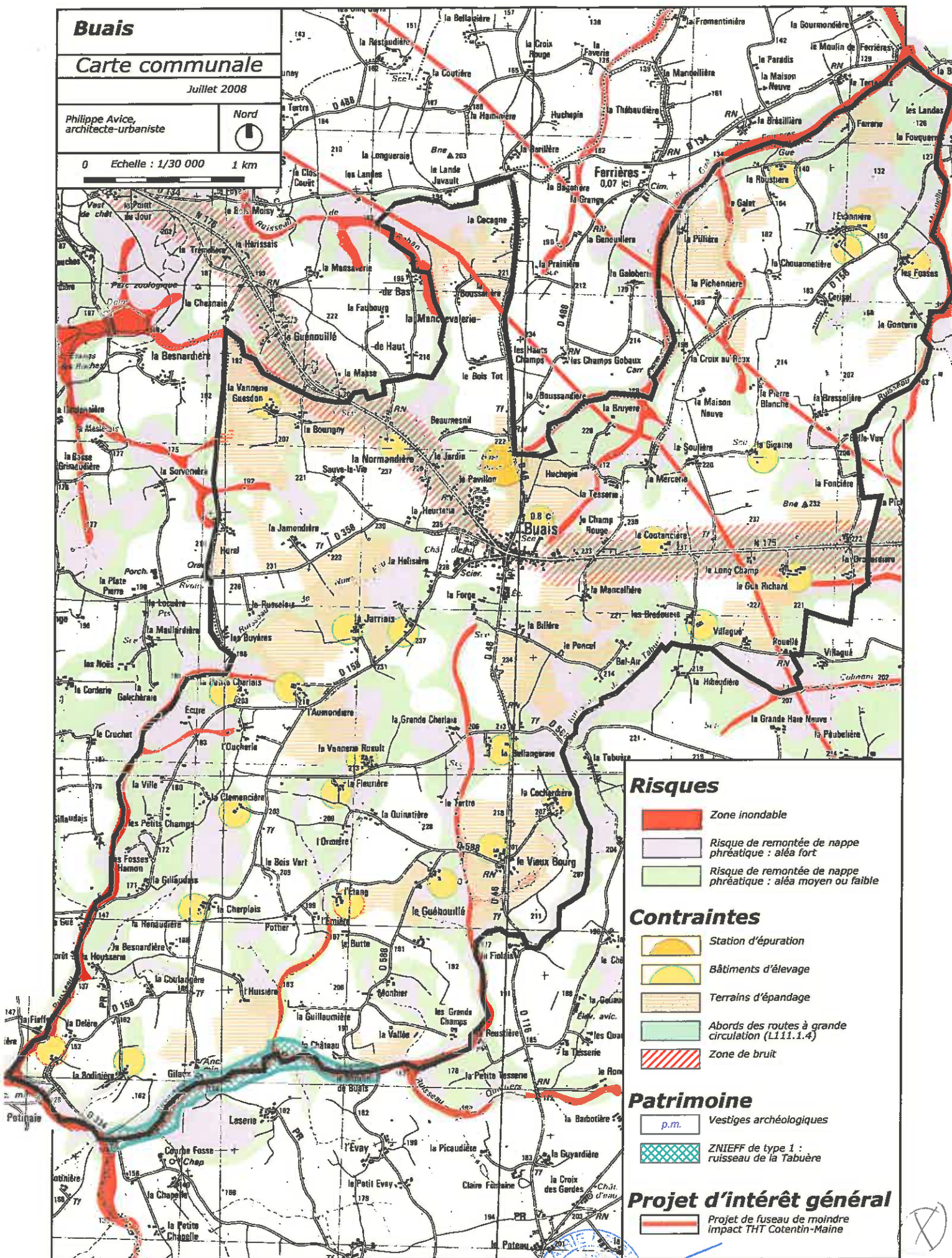
Juillet 2008

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/30 000 1 km



Délibération
21/10/08

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF), en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est l'activité dominante : **28 exploitations** sont recensés, principalement tournées vers l'élevage bovin et la production laitière. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés² : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement :

- la présence de bâtiments d'élevage au cœur du bourg rend certains terrains bien situés inconstructibles ;
- en vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse, est interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs 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.

Directive Nitrates

- L'ensemble de la commune est en zone vulnérable.
- Le canton est inscrit en suivi renforcé : contrôle global de l'extension des élevages visant à éviter d'accroître le chargement animal net pesant sur le canton.
- Zone d'action complémentaire pour une partie de la commune : une zone d'action complémentaire instaure des mesures renforcées pour assurer une reconquête plus rapide de la qualité des eaux (obligation de couvrir les sols en hiver, maintien en herbe des berges des cours d'eau à moins de 10 mètres, interdiction de retournement des prairies à certaines périodes.
- Les plans d'épandage doivent être pris en compte dans la définition des zones à urbaniser.

Réseaux et assainissement

Pratiquement toutes les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et au réseau électrique.

Réseau d'adduction d'eau potable

- Le réseau d'eau est géré par le syndicat des eaux de Saint-Hilaire-du-Harcouët.
- L'eau consommée dans la commune provient de la station de pompage de Milly, celle-ci traitant les eaux de la Sélune.

² Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Buais / carte communale / rapport de présentation



Deliberation
21/10/08

Assainissement des eaux usées

- La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg.
- Il s'agit d'une station de type lagunage aéré mise en service en 1976. le milieu récepteur est un fossé qui rejoint le ruisseau du Petit Gué des Ferrières, affluent de la Mesnelle, cours d'eau du bassin versant de la Sélune.
- Des travaux sont en cours pour porter la capacité de la station d'épuration à 420 équivalents-habitants et pour améliorer la qualité des effluents rejetés.
- Le rapport du SATESE en 2006 fait état d'un dysfonctionnement du réseau, qui est alimenté par des eaux parasites. Une source vient d'être drainée qui devrait améliorer le fonctionnement de la station.
- Le schéma directeur d'assainissement a été élaboré il y a quelques années par la communauté de communes. Il a été approuvé.
- Le périmètre d'assainissement collectif devra être revu pour coïncider avec les zones constructibles du projet de carte communale destinées à être raccordées à l'assainissement collectif.

Déchets

- La gestion des déchets ménagers est de la compétence de la communauté de communes de la Sélune.
- Les habitants de la commune peuvent utiliser la déchetterie intercommunale de Saint-Cyr-du-Bailleul.
- Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune.



Délibération
21/10/08

Buais

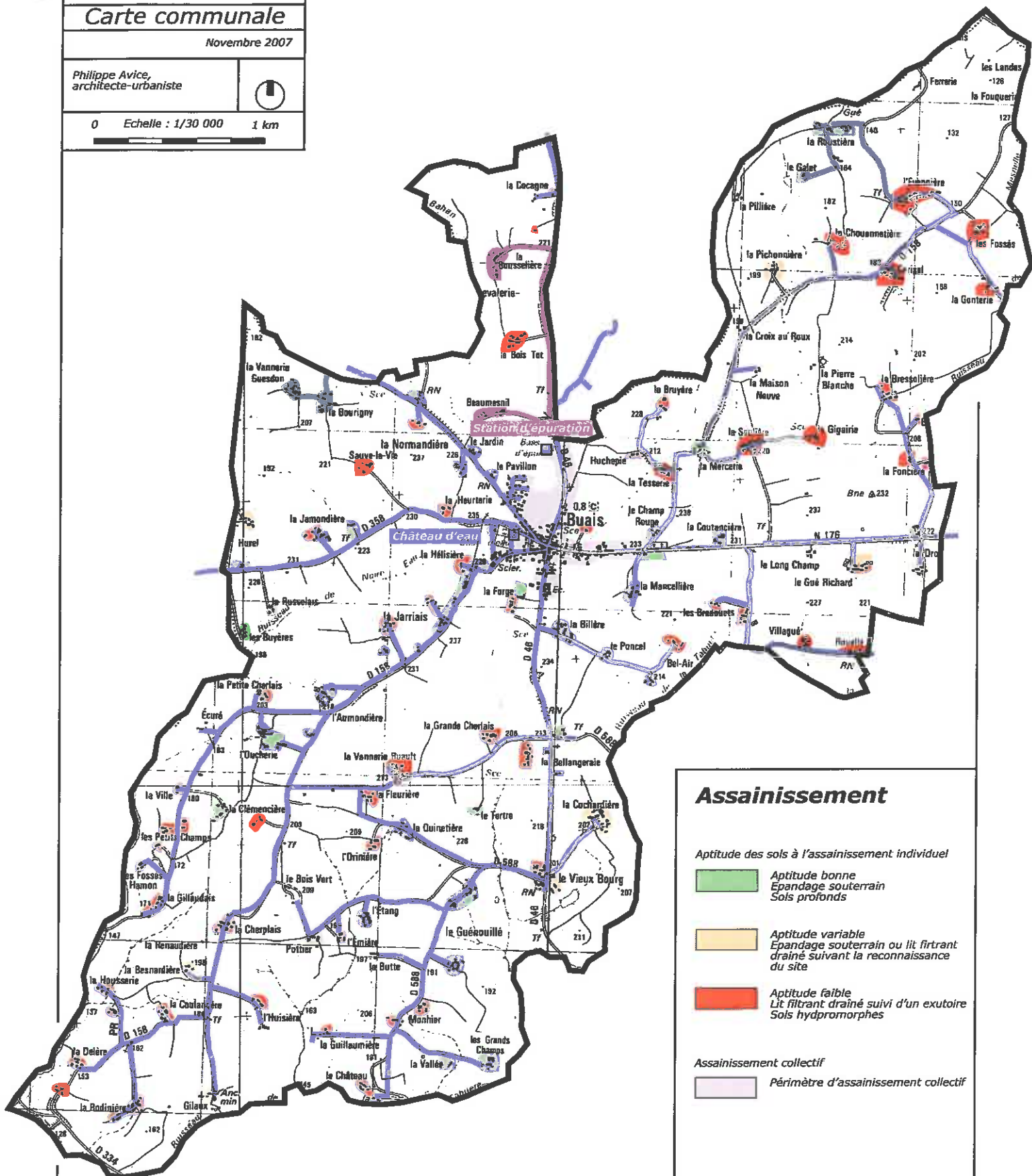
Carte communale

Novembre 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste



0 Echelle : 1/30 000 1 km



Assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Aptitude bonne
Epandage souterrain
Sols profonds
- Aptitude variable
Epandage souterrain ou lit filtrant
drainé suivant la reconnaissance
du site
- Aptitude faible
Lit filtrant drainé suivi d'un exutoire
Sols hydromorphes

Assainissement collectif

- Périmètre d'assainissement collectif

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement collectif



Délibération
21/10/08

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.

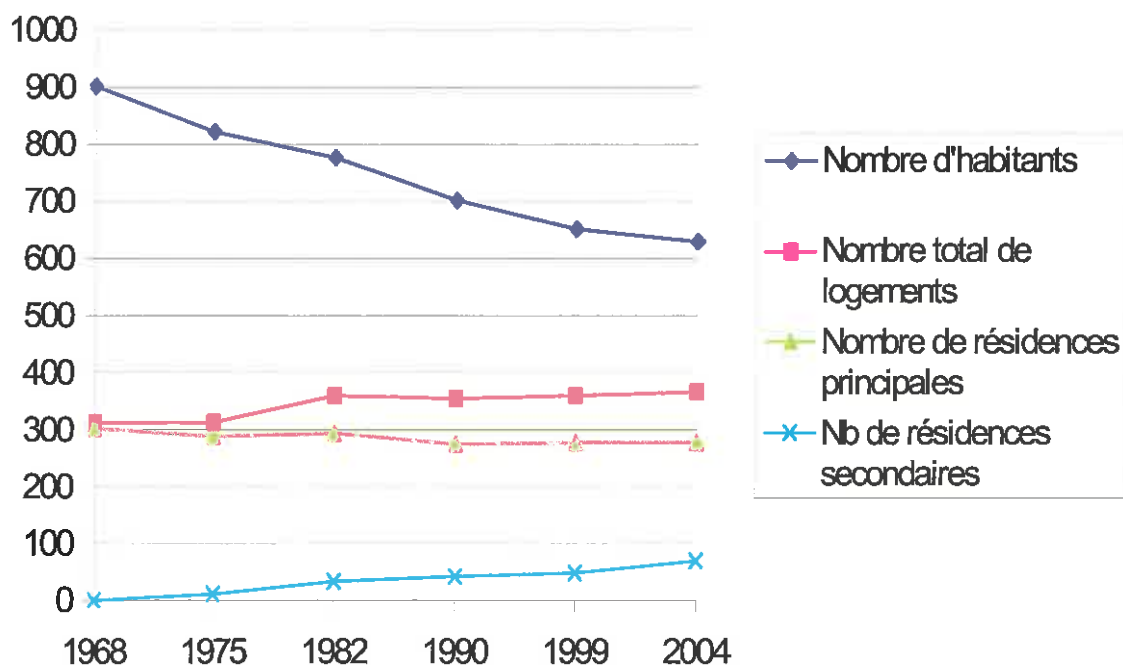
Population

L'évolution démographique depuis 1968 montre une perte de population très importante jusqu'à nos jours. En effet le nombre de résidences principales est resté stable alors que le nombre d'habitants par résidence principale diminuait fortement.

Ce phénomène de desserrement des ménages ne peut être enrayé qu'en construisant au moins 1,5 logement par an à vocation de résidence principale. Or, tous les logements créés dans la commune n'ont permis que de compenser l'augmentation importante de résidences secondaires.

La part des personnes de plus de 60 ans est très importante.

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Nombre d'habitants	901	822	776	702	652	629
Nombre total de logements	312	313	360	355	359	366
Nombre de résidences principales	302	289	294	275	278	277
Nb de résidences secondaires	0	11	33	41	48	69
Nb log. Vacants	10	13	33	39	33	20
Nb. d'hab / résidence pp.	3,0	2,8	2,6	2,6	2,3	2,3



Malgré la construction de plusieurs maisons individuelles dans le bourg, cette tendance à la baisse devrait se maintenir, car la commune souffre d'un fort déficit en logements locatifs.

Logement

Structure du parc de logement

En 1999, sur les 220 résidences principales que comptait la commune, 62,7 % étaient occupées par les propriétaires (la moyenne dans le département se situe autour de 57,8 %). Cette situation explique que la répartition de la population par tranche d'âge est équilibrée.

Les logements locatifs sont un bon moyen pour conserver une population plus jeune, avec enfants notamment. La collectivité doit aussi se préoccuper des besoins des familles rencontrant des difficultés (financières, sociales...). Dans le secteur, l'offre de logements locatifs est trop faible. Cette stratégie permettrait également de maintenir plus de jeunes ménages dans la commune.

En 1999, la structure du parc de logements était uniforme :

- 62,3 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 24,7 % de logements construits depuis 1975 (34,4 % dans la Manche)
- 35,7 % de grands logements (5 pièces et plus) contre 38,5 % en moyenne dans la Manche

En 2004, on comptait :

- 97,8 % de maisons individuelles ;
- 64,6 % de propriétaires
- 33,2 % de locataires

On observe que le taux de logements vacants est en forte baisse (mais compensé par l'augmentation des résidences secondaires : 18,8 % du nombre total de logements).

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1975 et 1999 est de 58, soit 2,5 par an.

De 1999 à 2006 le rythme de construction est à peine plus soutenu, avec une moyenne de 2,9 logements, sachant que ce chiffre est principalement dû à la commercialisation d'un lotissement en 2005 et 2006.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaux	moyenne
logements neufs					1		4	3	2	10	1,1
logements créés dans du bâti ancien	1			2	2	2	5	3	1	16	1,8
totaux	1	0	0	2	3	2	9	6	3	26	2,9

La majeure partie des logements ont été créés dans du bâti rural reconverti.

Estimation du point mort

Il faut construire environ 1 logement par an pour 400 habitants pour enrayer le « desserrement des ménages : A Buais, un rythme d'au moins 1,5 logements par an s'impose.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

En premier lieu, les élus souhaitent disposer d'une étude d'urbanisme pour guider leurs décisions et leurs choix. Le périmètre de zone constructible permettra d'identifier clairement les terrains destinés à être bâtis, et la SAFER ne préemptera plus les terrains situés au cœur du bourg comme ce fut le cas récemment.

Les élus souhaitent pouvoir développer en priorité le bourg, afin de maintenir la vitalité de ses équipements et commerces. De plus, l'assainissement collectif dessert le bourg et il est prévu d'y raccorder les nouvelles habitations qui seront réalisées dans le bourg. La capacité résiduelle de la station d'épuration est d'environ 150 équivalents-habitants.

Les terrains compris à l'intérieur des périmètres proposés seront constructibles, tandis que les autres terrains ne le seront pas, sauf dans le cas de bâtiments agricoles et le cas d'aménagements ou d'extensions modérées des constructions déjà existantes, ainsi que pour la création d'équipements publics ou la création d'habitations d'agriculteurs.

Les élus souhaitent inverser la tendance et voir la population croître de nouveau. Pour cela un rythme de construction de 4 logements par an est souhaité.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	60 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	24 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	16 log.
Nombre de logements sur 10 ans	40 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	600 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	24000 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie à prévoir pour rétention foncière	7200 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	4800 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles **36000 m²**

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **24 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **60 habitants**.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort³) est estimé à **1,5 logement par an**, soit **16 logements** au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **40 logements**.

³ Point mort : on observe sur des communes similaires que construire environ 1 logement par an pour 400 habitants permet de maintenir la population à un niveau stable.



La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **600 m²**, puisque les maisons créées dans le bourg sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétenction foncière** est fixé arbitrairement à **30 %** soit un tiers de plus de terrains que nécessaire.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à **20%** est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

Mise en œuvre

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 qui doit faire l'objet de mesure 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 quatorze ans.

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁴

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 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.

⁴ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)



Delibération
27/10/08

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 raccordement à l'égout (PRE)

Les communes peuvent sur délibération du conseil municipal mettre en place une participation pour raccordement à l'égout. Cette participation ne doit pas dépasser 80 % du coût des fournitures et de la pose de l'installation.

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 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 Normandie⁵

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.

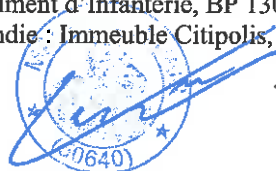
Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

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.

Varier l'offre de logements

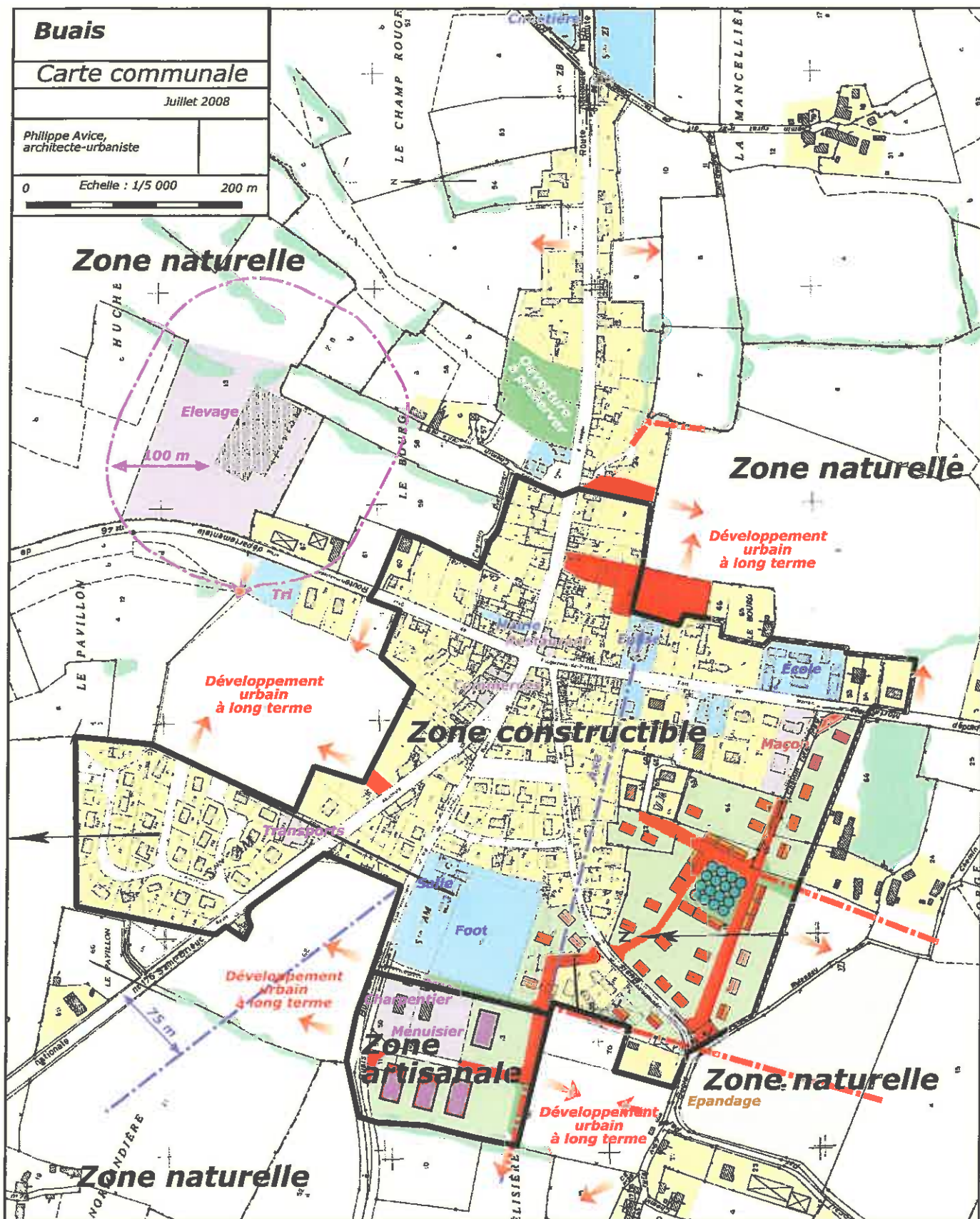
La commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété. Il faut toujours garder des logements locatifs (de petite taille) qui permettent d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui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

⁵ EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / www.epbs.fr / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 / Buais / carte communale / rapport de présentation

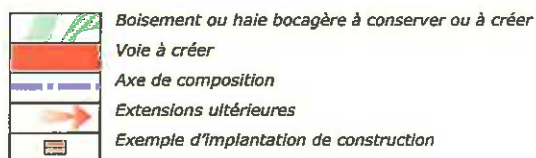


Delibération
21/10/08

0 Echelle : 1/5 000 200 m



	Terrains déjà urbanisés (habitat)
	Terrains déjà urbanisés (activités)
	Terrains déjà urbanisés (équipements)
	Terrains constructibles
	Réserves pour espaces publics ou équipements
	Principe de voie à créer à long terme



Délibération
21/10/08

Motivations et justifications

- La municipalité souhaite étoffer le bourg, où subsistent de nombreux commerces et une école. Le développement du bourg pourra se faire par opérations structurantes permettant au fil du temps d'aboutir à un développement cohérent du village.
- La municipalité souhaite également mettre en œuvre des zones d'aménagement différé où la commune pourrait être prioritaire sur les ventes de terrains afin de mettre en œuvre des opérations d'aménagement communales.

Principes d'aménagement

- La présence d'une exploitation agricole dans le bourg rend complexe la recherche de terrains à la fois disponibles et aptes à la création de logements. Le bourg pourra se développer principalement vers le sud.
- Prévoir une trame de voiries à développer au fur et à mesure des opérations d'urbanisme.
- Prévoir une réserve de terrains pour l'extension de l'école.
- Prévoir l'extension de la zone artisanale à l'ouest du bourg.
- Mettre en œuvre plusieurs droits de préemption sur des terrains libres situés dans le bourg, pour le désenclavement des terrains situés en second rang.

Assainissement

Assainissement collectif pour les parcelles proches du bourg.

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L110 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement. Les schémas d'aménagement proposent une image à long terme. Les zones constructibles immédiatement s'intègrent dans un schéma cohérent. Le développement du bourg permet de protéger les espaces ruraux du développement urbain, et permettra également de freiner la croissance des résidences secondaires.

Prise en compte des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

La carte communale prend en compte les objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur sur son territoire, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau (la Colmont et ses affluents, la Tabuère...), leurs abords et les terrains humides, comme par exemple la parcelle n° ZB 60 située au cœur du bourg, mais repérée comme étant un départ de vallée.

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.

Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU Culture bio...
Le bourg					
ZK 18	Louis Lelandais	non	Jardin	non	néant
ZK 19	Louise Bindel Emilienne Voisin	non	Pâturage	non	néant
ZK 22	Patrick Montecot	non	Pâturage	non	néant
ZK 54	Entreprise Noury	non	chantier	non	néant
ZK 55	Louis Belliard	non	Pâturage	non	néant
ZK 56	Paul Smith	non	Pâturage	non	néant
ZK 57	Commune	non	Terrain de foot	non	néant
AM 269, 271, 272 AM 167, 332, 401 Ancienne scierie	Georges Montecot	non	Friche industrielle	non	néant
Zone artisanale					
ZR 13	Georges Montecot	non	Chantier	non	néant
ZR 58	André Olivier Jocelyne Olivier	Valorisé par un exploitant	Pâturage	non	néant
ZR 11	SCI Roane	non	Chantier	non	néant

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme rationnel avec le renforcement du bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture :

- Cet inventaire montre **qu'une seule des parcelles** proposées comme constructibles n'est mise en valeur par une structure agricole professionnelle, qui n'entraîne toutefois pas d'impact sur l'activité professionnelle de ce dernier.
- Les zones constructibles ne suppriment aucun plan d'épandage.

- De ce fait, le projet de carte communale n'a qu'un impact minime sur l'activité agricole.

Justifications par rapport à l'article L121.1 du code de l'urbanisme

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter les périmètres constructibles se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

Bilan des superficies constructibles

	Superficie de la zone	Dont superficies dispoc
	m ²	m ²
Zone C	203 900	40 000
Zone A	20 300	13 800

Les superficies urbanisables correspondent bien aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve :

- les espaces naturels, les bois, les haies,
- les exploitations agricoles et leurs abords,
- les cheminements piétons et ruraux existants.

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'épaissir le bourg,
- de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles,
- de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des dernières décennies.

6. Les règles d'urbanisme

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

Ensemble du territoire communal

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 (notamment les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

Zone constructible C

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

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- la desserte des constructions (article R. 111-4),
- l'alimentation en eau et assainissement (articles R. 111-8 à R. 111-13 inclus),
- l'implantation et le volume des constructions (articles R. 111-16 à R. 111-20 inclus),
- l'aspect des constructions (articles R. 111-21 à R. 111-24 inclus).

Zone A du plan de zonage.

Cette zone est constructible pour des activités incompatibles avec l'habitat.

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- la desserte des constructions (article R111-4),
- l'alimentation en eau et assainissement (article R111-8 à R111-13 inclus),
- l'implantation et le volume des constructions (article R. 111-16 à R111-20 inclus),
- l'aspect des constructions (article R111-21 à R111-24 inclus).

Zone naturelle N

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, construction neuve pour l'habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. De même, les aménagements des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont permises.

- Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

- R. 111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- R. 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- R. 111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
- R. 111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.



7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics

Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :

- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

Les clôtures sont obligatoirement réalisées sous la forme de haies bocagères (déconseiller les murets de toutes sortes et le béton vert des haies de thuyas).

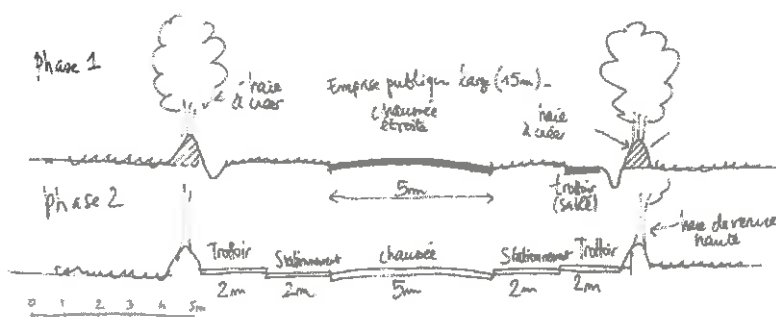
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

Conserver une image rurale : voies cernées par des haies bocagères fournies, plantée sur un talus élevé.

1^{er} cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé. Une nouvelle haie est plantée en limite de propriété. Entre ces 2 haies on aménage la circulation des piétons. Quand la nouvelle haie a pris forme, on peut supprimer l'ancienne pour élargir l'espace public.



2^{ème} cas : on crée une voie en pleins champs : Dans ce cas, il faut prévoir un espace public large (12 à 15 m). La chaussée peut être réduite au strict minimum (5 mètres, voire moins). Les véhicules auront la possibilité de s'écarter dans l'herbe pour se croiser ou stationner, comme c'est souvent le cas en campagne.



Si la situation de la commune évolue, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

Aspect des constructions

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 ;

Clôtures

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- déconseiller 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 existantes

- 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'équilibre des ouvertures ;
- enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.



Annexe 1 : 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.

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.



Délibération
21/10/08

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 résiduelles 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.

Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, L152-2, R152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex - tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Équipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex - tel : 02 33 06 39 00
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

