



Département de la Manche

Commune de
La Chaise-Baudouin



Carte communale
Approuvée le 18 mai 2009

SAINT-LO, le 18 SEP 2009

Pour le Préfet
L'Attaché de Préfecture
Délégué

Rapport de présentation

Maître d'ouvrage

**Commune de
La Chaise-Baudouin**

23, rue Baudouin de Mosles,
50210 La Chaise-Baudouin
tel : 02 33 48 12 26

Représentant de l'Etat

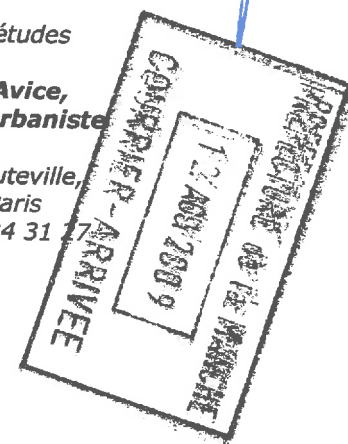
**DDE de la Manche
Subdivision Sud**

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 17



Sommaire

1. Etat initial

- Caractéristiques physiques
- Caractéristiques paysagères
- Caractéristiques urbaines
- Caractéristiques du bâti
- Trame des voiries
- La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

- Schéma de cohérence territoriale
- Servitudes d'utilité publique
- Patrimoine
- Contraintes
- Contraintes agricoles
- Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographiques

- Population
- Logement

4. Propositions d'aménagement

- Les objectifs de la municipalité
- Estimation des besoins sur 10 ans
- Le bourg
- Les hameaux
- Mise en œuvre

5. Justifications et évaluation

des incidences de la carte communale

- Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du C.U.
- Bilan
- Préservation de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

- Ensemble du territoire
- Zone constructible C
- 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

1. État initial

Etymologie²

Le nom de La Chaise Baudouin signifie « *la maison de Baudouin* ». Du latin *casa* (ancien Français *chese*), maison, qui est suivi du nom de personnes Baudouin.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de La Chaise-Baudouin est marqué par le relief. Environ 140 mètres séparent le point le plus haut (Les Abbayes) du point le plus bas (en aval des Guérandes).

L'essentiel du territoire communal est situé au sommet d'un massif d'où partent de nombreuses vallées. Au sud de la commune se trouve la vallée de la Sée, très large et profonde. La rive sud de la commune qui constitue le coteau nord de cette vallée est très abrupt.

Ainsi, le bourg La Chaise-Baudouin se trouve sur un point haut : il est très visible, surtout depuis l'ouest.

Le territoire de la commune comprend également une crête qui enserme la commune de Braffais, qui se trouve elle dans une cuvette.

Comme les cours d'eau, les lignes de points hauts sont orientées en tous sens, ce qui donne une grande diversité de paysages et des vues plongeantes et lointaines.

L'ensemble des routes semble suivre harmonieusement le relief du territoire sans coupure franche.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (cf. le château d'eau). 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.

Hydrographie

La commune fait partie de l'unité hydrographique de la Sée au sud et de la Sienne au nord.

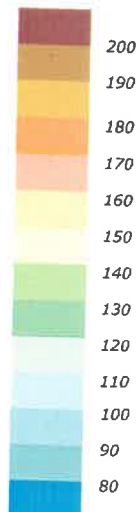
Tous les cours d'eau prennent naissance sur la commune, ce qui montre sa position culminante et un rôle important dans le renouvellement des ressources en eau.

Certains ruisseaux ont un débit intermittent, et sont ponctués de mares et lavoirs.

² Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelletier, éditions Charles Corlet, 2003.

Relief

Altitudes en mètres NGF



- Point le plus haut
- Ligne de points hauts
- Point le plus bas
- Cours d'eau

La Chaise-Baudouin

Carte communale

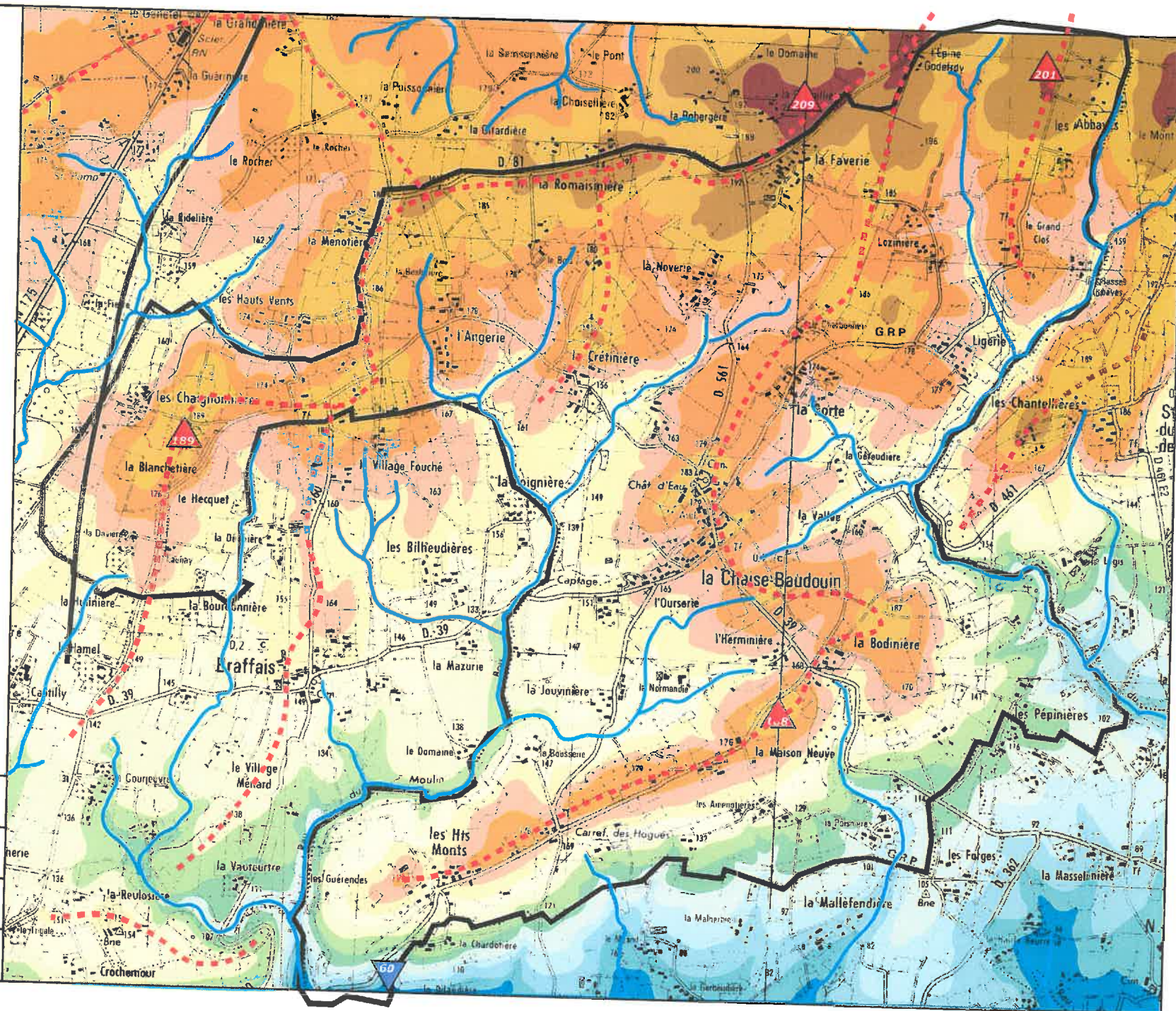
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2007



Echelle : 1/25 000

1 km



Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage

La Chaise-Baudouin est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de nombreux corps de fermes.

Les collines

La commune est située sur un point haut : les vues lointaines sont nombreuses et variées. L'enchaînement de points hauts et de points bas donne un sentiment de morcellement du territoire.

La vallée de la Sée

La vallée de la Sée est un site large et ouvert, que l'on perçoit très bien depuis le sud de la commune. Les vues sont lointaines et spectaculaires : on peut distinguer le Mont Saint-Michel.



Les points d'appel



Les vallées

Les petites vallées orientées plutôt vers le sud naissent entre deux collines. Elles abritent parfois une végétation de milieux humides.

Le bourg

La silhouette du bourg est intéressante, vue par l'ouest car il n'y a qu'une ligne de constructions implantées au sommet de la colline : il s'en dégage une ambiance authentique même si la blancheur du château d'eau concurrence le clocher de l'église.

Forêts et boisements

Les zones boisées concernent surtout les crêtes et les coteaux les plus prononcés.

L'église

L'église paroissiale avec son clocher à bâtière et le cimetière forment un ensemble majestueux, typique des villages de la Manche. Les vues sur le clocher depuis les routes menant au village sont à préserver.

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère

-  Élément disgracieux
-  Fontaine, lavoir, mare
-  Calvaire, oratoire
-  Point d'appel
-  Point de vue remarquable

La Chaise-Baudouin

Carte communale

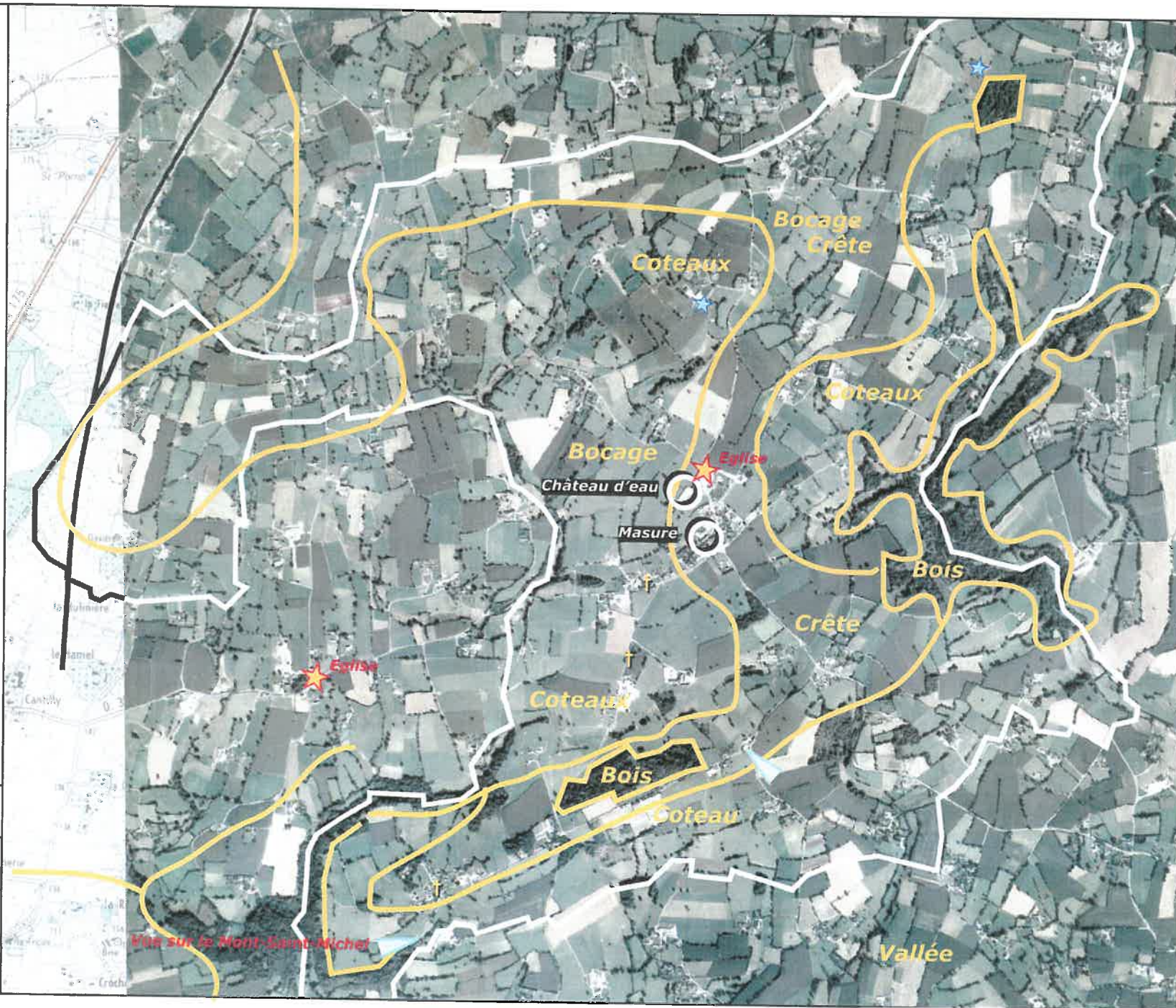
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2007

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km





Sans avoir de valeur symbolique, le château d'eau est visible d'un peu partout et sert de point de repère dans le paysage.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaire, statuette sont des éléments à préserver et mettre en valeur., notamment en supprimant les arbres qui les camouflent parfois.



De belles haies bocagères structurent le paysage malgré le remembrement, il faut préserver en priorité les haies situées le long des voies et chemins. Par ailleurs, compte tenu des pentes importantes, il faut aussi conserver les haies pour lutter contre l'érosion.

Points négatifs du paysage



Avec le temps, les bâtiments couverts de tôles s'oxydent et ont un impact dévalorisant dans le paysage.

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par des constructions nombreuses mais disséminées sur tout le territoire, avec une faible densité bâtie. Toutefois on peut discerner des groupes de constructions organisées :

- le bourg (qui s'organise autour de l'église et du cimetière. On y trouve également les commerces et les équipements).
- Des hameaux organisés autour de fermes pour former des hameaux (Les Hauts-Monts, La Faverie, les Abbayes...)
- Quelques hameaux qui ne sont pas accompagnés de fermes (La Porte, Lozinière, La Crétinière...).



Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Equipement public
- Activités
- Siège d'exploitation avec élevage
- Siège d'exploitation sans élevage
- Boisement
- Agriculture
- Cultures de fraises

La Chaise-Baudouin

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

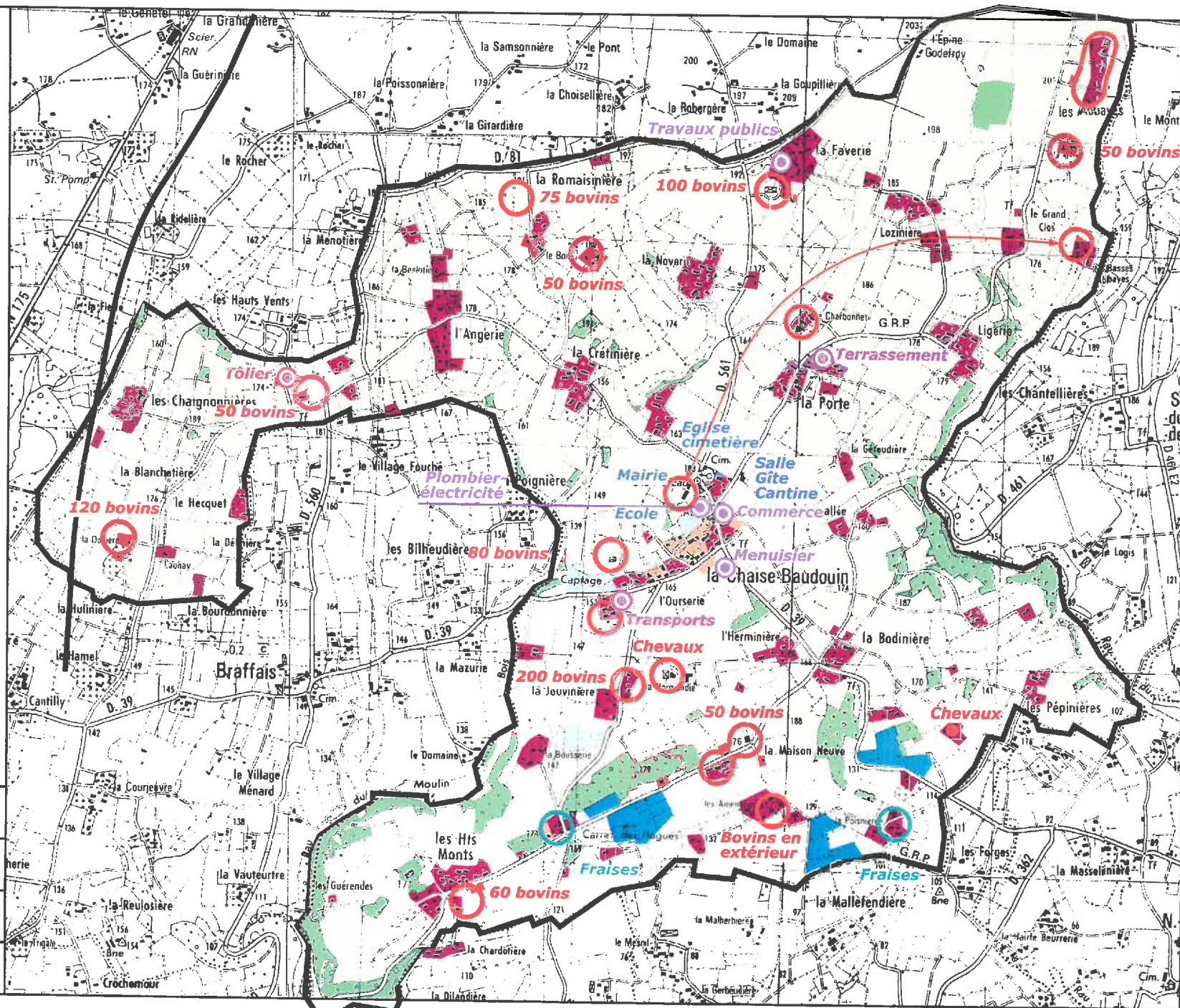
Octobre 2007

Nord



Echelle : 1/25 000

1 km



Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



Les maisons sont en pierres à un étage. Les toitures sont couvertes en ardoise et ont deux pentes à 45°, sans débord. Les rares lucarnes, toujours implantées à la jonction du toit et de la façade, sont de petite taille (sauf les lucarnes à la Coutançaise).



Les ouvertures, toujours plus hautes que larges, se superposent généralement d'un étage à l'autre et se situent sur la façade principale, exposée au sud.



Les entourages de fenêtres sont marqués par des pierres ouvragées et les menuiseries sont blanches, ou plus rarement de couleur sang de bœuf.



Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, voire en L, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes.

Dans le bourg, les pignons des maisons anciennes viennent à l'alignement, ce qui crée un espace public urbain, sans avoir une densité bâtie forte.

Les ensembles immobiliers sont souvent composés de plusieurs bâtiments assortis. La couleur des maisons traditionnelle est sombre et se fond bien dans le paysage de bocage.



L'école est une construction récente (1959) qui respecte les principes traditionnels (forme, couleur, implantation).



En campagne, ce sont les toitures en tuile orange qui dominent. Les maisons sont généralement orientées selon la direction est-ouest.



Les enduits clairs sur les maisons anciennes, les agrandissements en tous sens dénaturent l'architecture traditionnelle et compromettent la qualité du patrimoine communal.

Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement : elles sont implantées avec un grand recul, ont des formes basses et des couleurs claires.



Les volumes sont bas, les contrastes inversées par rapport au bâti traditionnel et l'implantation fort différente. Les couleurs d'enduit trop claires attirent l'œil.



Les formes des maisons suivent des modes qui démodent rapidement et finissent par banaliser le paysage.



Généralement une importance considérable est donnée au garage dans la composition de la façade.



Comme les maisons sont implantés en recul, la clôture prend une grande importance dans l'aspect de l'espace public, il faudrait que les haies bocagères existantes soient préservées.

Trame des voiries

Hiérarchie

Les routes départementales tissent un réseau serré de voies, mais il s'agit de routes peu circulées et à petit gabarit. Le bourg est isolé des grands axes de circulation. L'entrée d'autoroute la plus proche se trouve à Ponts ou à Villedieu (environ 15 km).



Les routes communales sont assez nombreuses, et fonctionnent souvent en impasse, ce qui conduit à ramener toute la circulation sur des voies départementales, et à entretenir des voies qui servent peu.

Les bourgs de La Chaise-Baudouin et de Braffais sont reliés par la RD 39 et cette liaison se fait facilement (2 km).



Le remembrement a fait disparaître de nombreux sentier ruraux. Cependant, plusieurs itinéraires ont été créés à flanc de coteaux et permettent d'agréables promenades en pleine campagne, avec de belles vues en belvédère.

Espaces publics

L'espace public le plus vaste est le parking entre la salle des fêtes et l'église : il vient d'être aménagé.



Dans le bourg on trouve des caniveau en pierre, ce qui est rare et très coûteux : il faut les conserver dans d'éventuels aménagements futurs.



La rue principale n'a pas de trottoirs, alors qu'il y a une école et un commerce, donc des piétons...

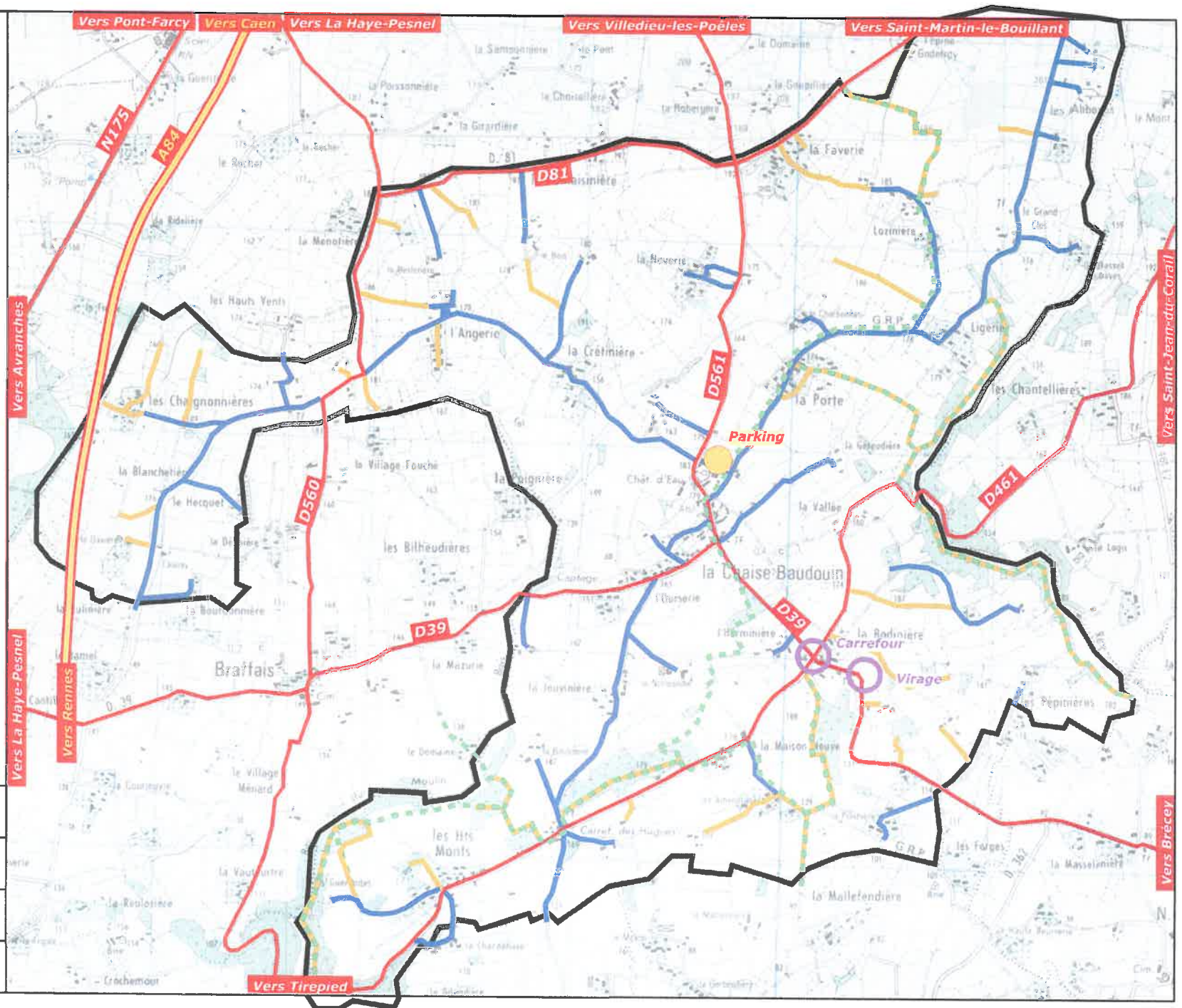
	Route nationale ou départementale
	Autre voie carrossable
	Chemin rural, sentier...
	Sentier de randonnée piéton / VTT
	Impasse
	Espace public majeur
	Secteur dangereux

Carte communale

Octobre 2007



0 Echelle : 1/25 000 1 km



La vie communale

Equipements publics et propriétés communales

- Mairie + 1 logement locatif
- Eglise + Cimetière (environ 40 concessions disponibles) envisager un columbarium et un espace cinéraire.
- Salle des fêtes + cantine (100 places) + gîte (29 lits).
- Service d'eau indépendant. Les captages sont protégés.
- Terrain de football et de tennis
- Ecole 3 classes, 72 enfants de la maternelle au CM2. La commune de Braffais est rattachée à l'école de La Chaise-Baudouin. Garderie + 3 logements locatifs.
- Collège à Brécey, Lycée à Avranches. Le ramassage scolaire va être revu par le Conseil Général, pour qu'il y ait au moins 3 enfants par point de ramassage.

Activités

- Café + alimentation + tabac + dépôt de pain
- Atelier de plomberie + chauffage + électricité (6 salariés)
- Menuiserie
- Entreprise de transports
- Terrassier + matériaux + location de matériel
- Hydrocurage et négociant en paille (une seule entreprise)
- Entreprise de travaux publics
- Tôlier

L'attraction commerciale se fait en direction de Brécey, Avranches ou Villedieu.

Agriculture

L'activité agricole est dynamique et compte 21 exploitations. environ 19 sites d'élevage

Leurs activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière.

Mais il faut signaler également la présence de 2 producteurs de fraises, situés sur les coteaux de la vallée de la Sée, exposés au sud.

Le remembrement a eu lieu en 1996.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche :

Schéma de cohérence territoriale

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

Servitudes d'utilité publique

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 AS1 : Protection des ressources en eau

Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection de points d'eau potable (éloignés et rapprochés) identifiés par un hydrogéologue. Il y a plusieurs points de captage :

- Forage La Champagne F1
- Forage l'Ourserie nord F1
- Source l'Ourserie nord S1
- Source l'Ourserie sud S2

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

La commune est partiellement traversée par la conduite de gaz Soulles – Tirepied (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 I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Liste des lignes et postes électriques à haute tension recensées sur la commune :

- Villedieu – Avranches (90 000 V)
- Ligne 400 000 V au nord-est de la commune

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitudes de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de RTE pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

p.m. A5 : Canalisations publiques d'eau et d'assainissement

p.m. AS1 : Protection des ressources en eau

p.m. I 3 : Canalisation de transport de gaz

p.m. I 4 : Canalisation de transport d'électricité

	Zone inondable
	ZNIEFF de type 1
	ZNIEFF de type 2
	Site archéologique
	Zone de bruit
	Abords de l'A84
	Bâtiment d'élevage
	Terrain d'épandage
	Ancienne décharge

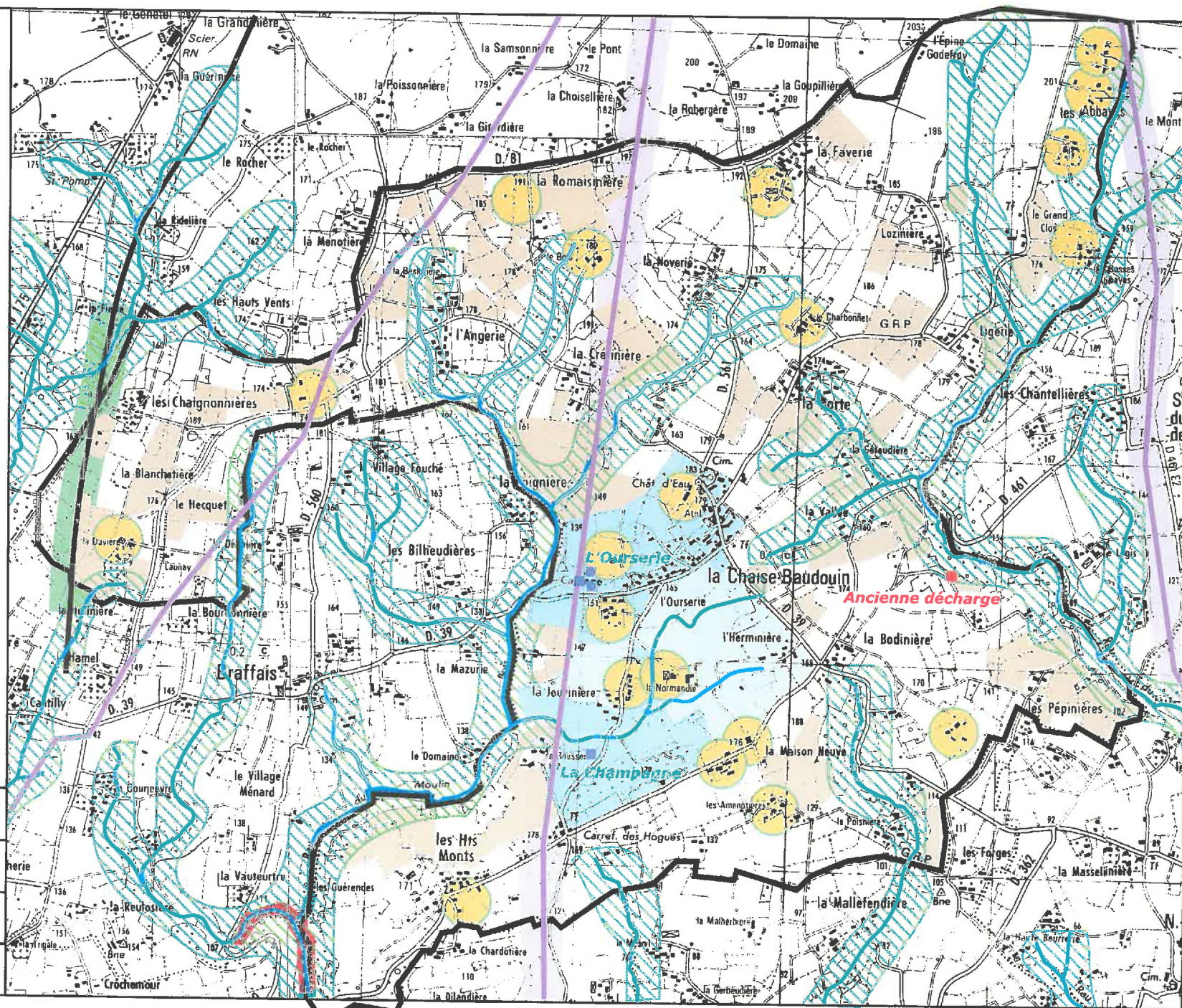
Carte communale

Octobre 2007



Echelle : 1/25 000

1 km



Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Patrimoine

ZNIEFF¹ de type 1

La Sée et ses principaux affluents-frayères

La Sée, aux affluents très cours est d'une exceptionnelle valeur piscicole. L'ensemble du réseau hydrographique représente 419 kilomètres de cours d'eau. La qualité des eaux faiblement minéralisés reste globalement bonne, malgré une augmentation sensible des concentrations en nitrates du fait des activités exercées sur les plateaux et de la substitution progressive de certaines prairies naturelles du lit majeur de la rivière en terres labourées.

La Sée et ses principaux affluents, aux fonds pierreux bien ouverts possèdent ainsi des habitats de tout premier ordre pour les saumons : c'est la seule rivière de Basse-Normandie à pouvoir exprimer totalement son potentiel vis-à-vis des salmonidés migrateurs.

ZNIEFF de type 2

Le bassin de la Sée

La Sée et ses affluents abritent des poissons en grand nombre, mais également une flore intéressante.

La flore : on recense ponctuellement un certain nombre d'espèces végétales protégées rares ou menacées, tels la Pilulaire à globules (*pilularia globulifera*), la très rare Clandestine (*Lathraea clandestina*) et l'hépatique *Blasia pusilla*. L'Osmonde royale (*Osmunda regalis*), les

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Callitriches des eaux stagnantes (*Callitriche stagnalis*) et à crochets (*C. platycarpa*). Se rencontrent ponctuellement le long des cours d'eau.

Archéologie³ :

Pas de donnée à ce sujet dans le porter à connaissance.

Contraintes

Zones inondables

Des inondations par débordement du ruisseau du Moulin sont identifiées. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

Route à grande circulation (Code de l'urbanisme, art. L.111-1-4)

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A84 classée à grande circulation.

Voie bruyante

L'autoroute A84 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

Elle est classée en catégorie 2, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 42 dB(A) pour les habitations situées à moins

³ « 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. »

de 250 mètres du bord de la route.

Pas de donnée à ce sujet dans le porter à connaissance

Qualité des cours d'eau

La commune appartient au bassin hydrographique de la Sée.
La carte communale devra rester compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

Les principaux cours d'eau sur la commune sont les ruisseaux du Moulin et de Braffais :

- objectif qualité 1A (excellente).
- classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Ancienne décharge

Une ancienne décharge, fermée en 1995, est mentionnée à La Belle-Etoile. Tout usage futur de ce site doit être évité.

Contraintes agricoles

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est la principale activité de la commune : 21 exploitations sont recensées. Elles sont toutes implantées à l'écart des principales zones d'habitation.

Aucune zone constructible n'est prévue à proximité des exploitations pour garantir leur pérennité.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

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 : zone vulnérable et zone d'excédent structurel

La commune est située en zone vulnérable : un programme d'actions en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place. Dans ces zones, les plans d'épandage ont un rôle essentiel. Il est impératif de veiller à ce que le document d'urbanisme soit en cohérence avec cet outil de lutte contre les pollutions d'origine agricole.

Le canton de Brécey possède des caractéristiques proches des cantons répertoriés comme zone d'excédent structurel (ZES), ce qui signifie que la protection des plans d'épandage est cruciale tant pour le maintien de l'activité agricole que pour la restauration de la qualité des cours d'eau.

Sur ce canton, un suivi renforcé de l'évolution des élevages et de la pression organique est mis en place.

Les réseaux et l'assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune a un service d'eau indépendant. L'eau est captée en deux points et traitée sur place.

D'origine souterraine, les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Assainissement des eaux usées

L'étude de zonage d'assainissement a permis de dresser une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Compte tenu du fait qu'une partie des habitations se trouve dans le périmètre de protection des captages, la municipalité a opté pour l'assainissement collectif sur le bourg.

Le réalisation du réseau d'assainissement collectif est programmée par la communauté de communes pour 2009 ; donc à très court terme.

 Réseau d'eau potable
 Réseau d'assainissement (projet en cours d'étude)
 Réseau de transport de gaz
 Zone d'assainissement collectif

	Bonne aptitude : sols aptes à l'épandage souterrain
	Aptitude moyenne : sols aptes à l'épandage souterrain superficiel mais avec des suggestions particulières
	Aptitude des sols à préciser : retour à la parcelle
	Aptitude nulle : sols nécessitant un lit filtrant vertical drainé

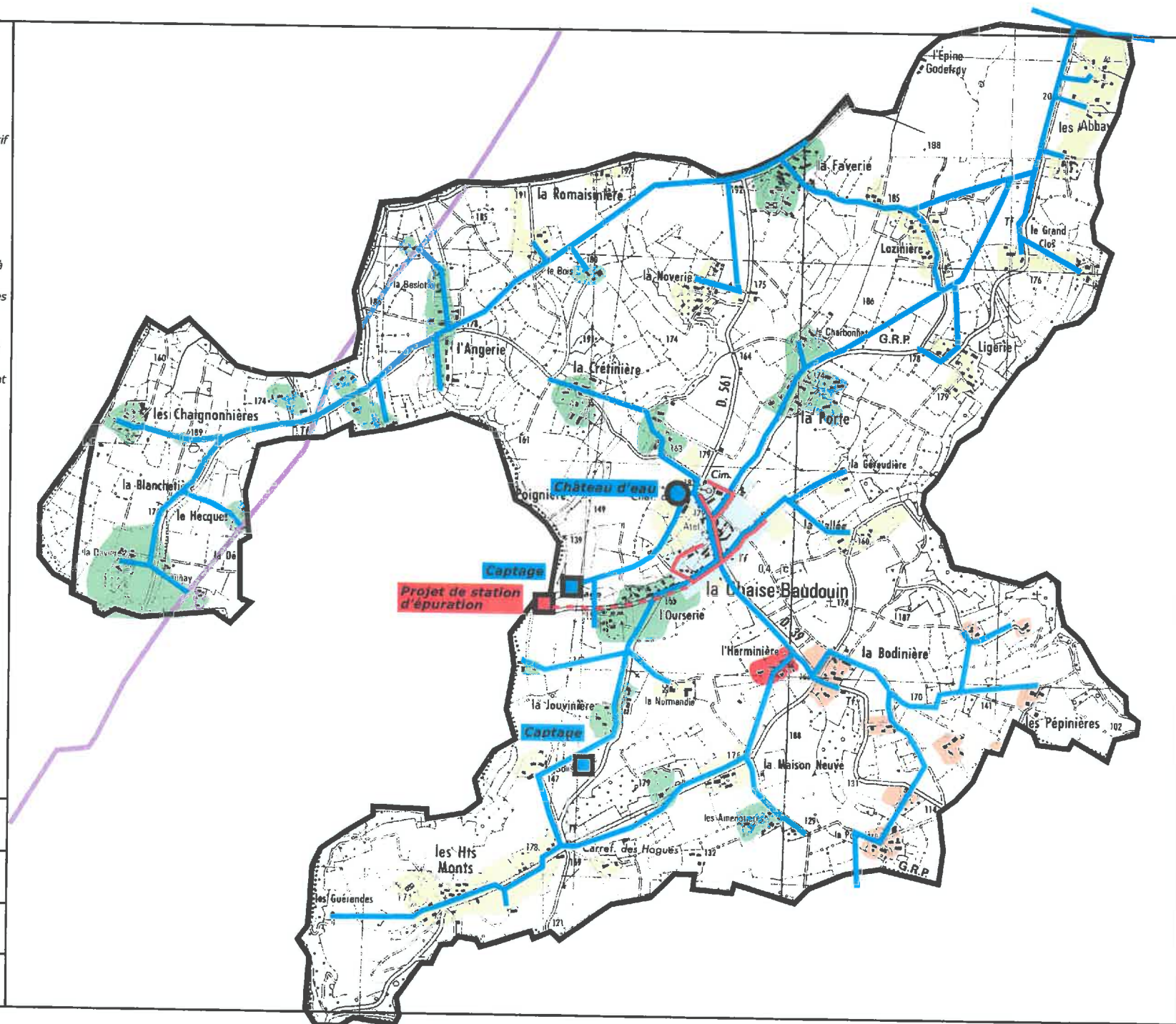
Carte communale

Octobre 2007

Nord

Echelle : 1/25 000

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

L'évolution démographique depuis 1975 montre une relative stabilité démographique.

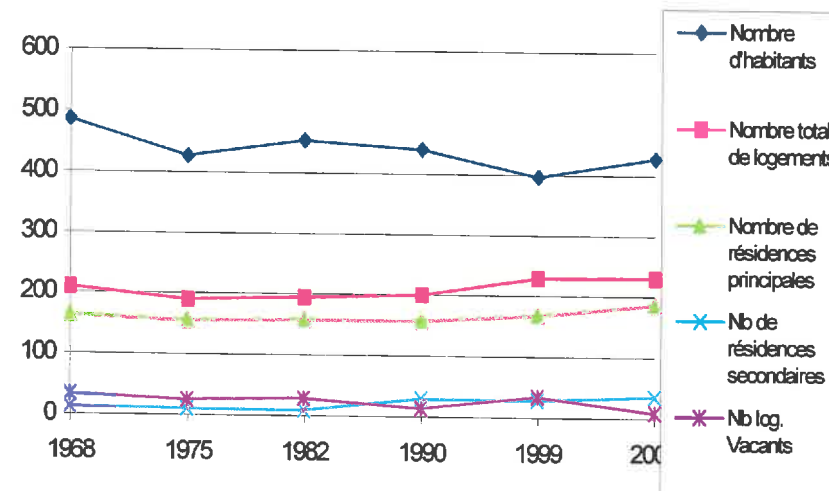
En 1999, l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) était de 0,75 : il y avait nettement plus de personnes âgées que de jeunes dans la commune.

En 1999, la part des retraités habitant la commune (52,4 %) était nettement supérieure à la moyenne départementale (36,7 %).

La population active était employée en majorité dans le secteur ouvrier à 16,7 % (moyenne départementale : 21,8 %), et agricole (11,9 %).

Les familles avec enfant ont dans leur majorité un seul enfant de moins de 25 ans (33 % des familles).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	486	426	452	439	396	427
Nombre total de logements	209	189	194	199	228	229
Nombre de résidences principales	163	155	157	157	167	186
Nb de résidences secondaires	13	10	9	29	28	34
Nb log. Vacants	33	24	28	13	33	9
Nb. d'hab / résidence pp.	3,0	2,7	2,9	2,8	2,4	2,3



Logement

Les logements vacants sont rares, et le stock de vieux bâtiments à restaurer et transformer en logements est très réduit. Ainsi, il y a peu d'espoir de créer de nouveaux logements dans du bâti ancien en campagne.

De même en 1999, les résidences secondaires représentaient 12,3 % du parc de logements (c'est un taux important). Environ 17 ou 18 maisons sont occupées par des Anglais, dont 4 ou 5 en résidence principale.

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 93,4 % de maisons individuelles
- 67,7 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche)
- 28,7 % de logements en location (38,8 % dans la Manche)
- 22,2 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 36 % de logements de 5 pièces et plus (38,5 % dans la Manche)
- 54,5 % de logements tout confort⁴ (77,3 % dans la Manche)

Logements sociaux

La commune dispose de 14 logements HLM.

Rythme de construction

Environ 21 logements ont été créés en 15 ans : en majorité dans le bourg, en campagne il s'agit plutôt de restaurations.

Le nombre de logements construits entre 1999 et 2006 est de ..., soit un rythme de ... constructions par an, y compris les logements créés dans du bâti existant (changement d'affectation).

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaux	moyenne
Logements neufs	1	1	1	2	1	2	3	0	11	1,38
Logements créés dans le bâti ancien	3			5	3	4	3	3	21	2,63
totaux	4	1	1	7	4	6	6	3	32	4

⁴ Tout confort : douche ou baignoire + WC intérieur + chauffage central ou électrique
La Chaise-Baudouin / carte communale / rapport de présentation

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

- La municipalité souhaite développer la commune, mais sans trop éparpiller les constructions.
- La municipalité souhaite une augmentation de la population et atteindre 530 habitants dans 10 ans, pour maintenir en activité l'école et le commerce du bourg.
- Le bourg sera prochainement équipé d'un assainissement collectif : les terrains constructibles dans le bourg pourront être choisis de manière à pouvoir augmenter le nombre de logements raccordés au réseau, ce qui permettra de réduire le coût moyen de chaque branchement.
- La commune est intéressée par le concept de lotissement intergénérationnel mis en place à Brécey, où l'on trouve à la fois des pavillons pour les jeunes ménages et des logements pour personnes âgées. La carte communale permettra d'identifier des terrain appropriés dans le bourg.
- La municipalité souhaite également pouvoir compléter certains hameaux où l'on observe de nombreux terrains libres cernés de constructions.
- La pression foncière et la demande de terrains à bâtir s'intensifie. La commune est bien placée, à mi-chemin entre Caen et Rennes.
- 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 est

confrontée à de nombreux refus de demandes de certificats d'urbanisme et souhaite clarifier la situation.

- La commune souhaite également préserver sa vocation agricole et les qualités 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 et réseaux à créer en particulier).

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	100 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	40 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	13 log.
Nombre de logements sur 10 ans	53 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	800 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	42400 m ²
Taux de rétention foncière	20 %
Superficie destinée à compenser la rétention foncière	8480 m ²
Taux pour création d'espaces publics (voiries, etc.)	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	1696 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	52576 m ²

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **40 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **100 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-mort) est estimé à **13 logements sur 10 ans**, en référence au chiffre habituellement observé de 1 logement par an pour 400 habitants.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **53 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. Mais comme un réseau d'assainissement collectif est prévu dans le bourg, il sera possible d'urbaniser des terrains dont la superficie serait moindre, c'est pourquoi la **moyenne** retenue pour les calculs de capacité est de **800 m²**.

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 **rétention foncière** est fixé arbitrairement à **20 %**.

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**.

Les besoins de la commune en terrains à bâtir pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à **5,2 hectares**.

Le bourg

Motivations et justifications

Le bourg comprend une école et un commerce, il est important de le consolider en y apportant davantage d'habitants.

La majeure partie des terrains est située dans le périmètre de protection du captage de l'Ourserie : il est nécessaire de mettre en œuvre un assainissement collectif pour urbaniser les terrains.

La réalisation de cet équipement est prochaine. Les terrains proposés peuvent être raccordés au futur réseau à peu de frais.

Principes d'aménagement

- Créer des voies nouvelles dans le prolongement des voies existantes et cohérentes avec un plan de voirie à long terme.
- Mettre en valeur le clocher de l'église.
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles en limite des espaces à urbaniser et des espaces agricoles.

Assainissement

- Assainissement collectif

**Schéma
d'aménagement
Le bourg
Variante 3**

-  Habitat existant
-  Activité existante
-  Equipement existant
-  Propositions de terrains constructibles
-  Réserves pour espaces ou équipements publics
-  Espaces naturels ou agricoles
-  Urbanisation à long terme
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Voie à créer
-  Extensions ultérieures
-  Exemple d'implantation de construction
-  Terrains d'épandage

1000 m

La Chaise-Baudouin

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2009



0 Echelle : 1/5 000 200 m

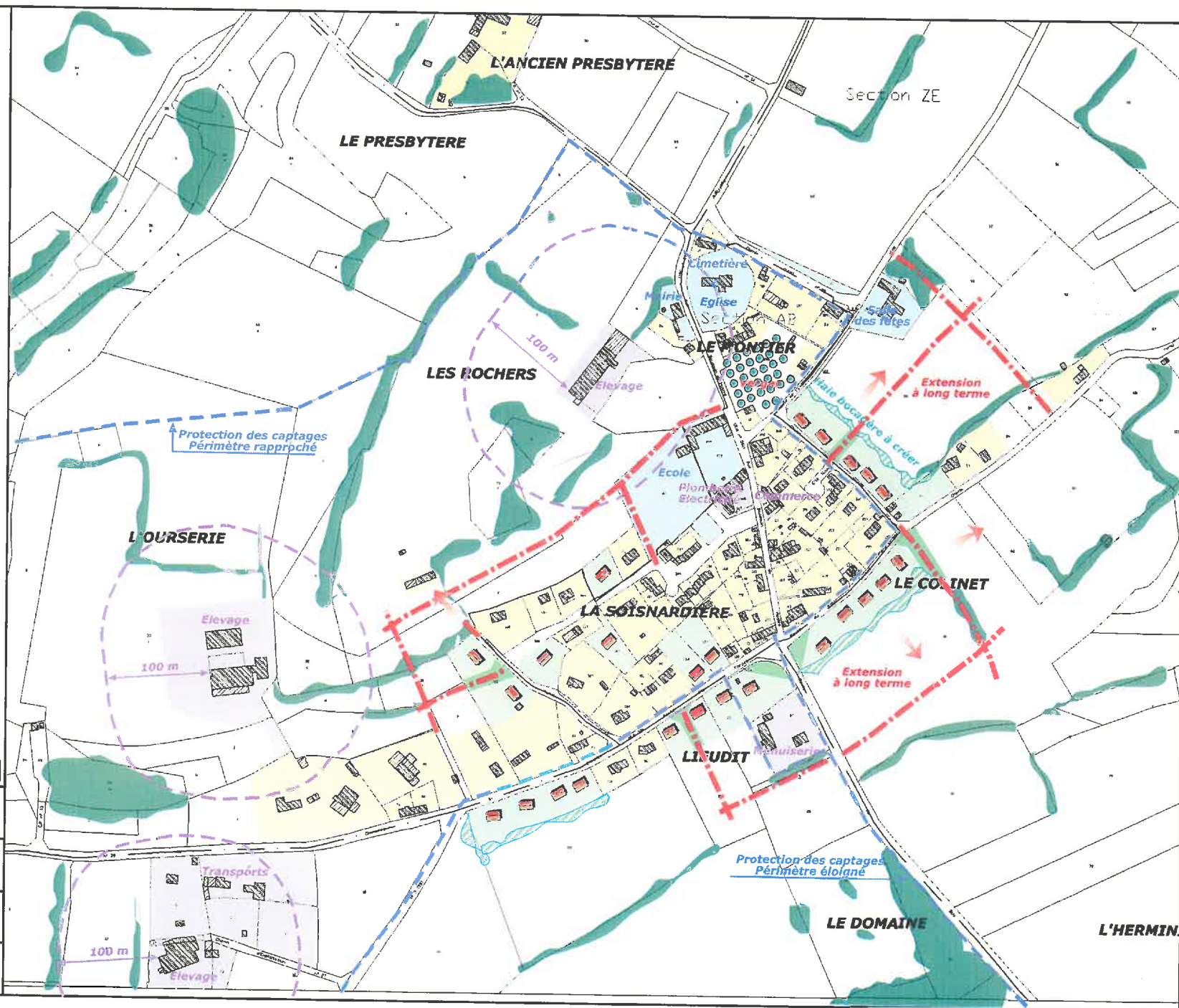


Schéma d'aménagement Ls hameaux Variante 3

-  Habitat existant
-  Activité existante
-  Equipement existant
-  Propositions de terrains constructibles
-  Réserves pour espaces ou équipements publics
-  Espaces naturels ou agricoles
-  Urbanisation à long terme
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Vole à créer
-  Extensions ultérieures
-  Exemple d'implantation de construction
-  Terrains d'épandage
-  L111.1.4 : abords des voies à grande circulation

1000 m²

La Chaise-Baudouin

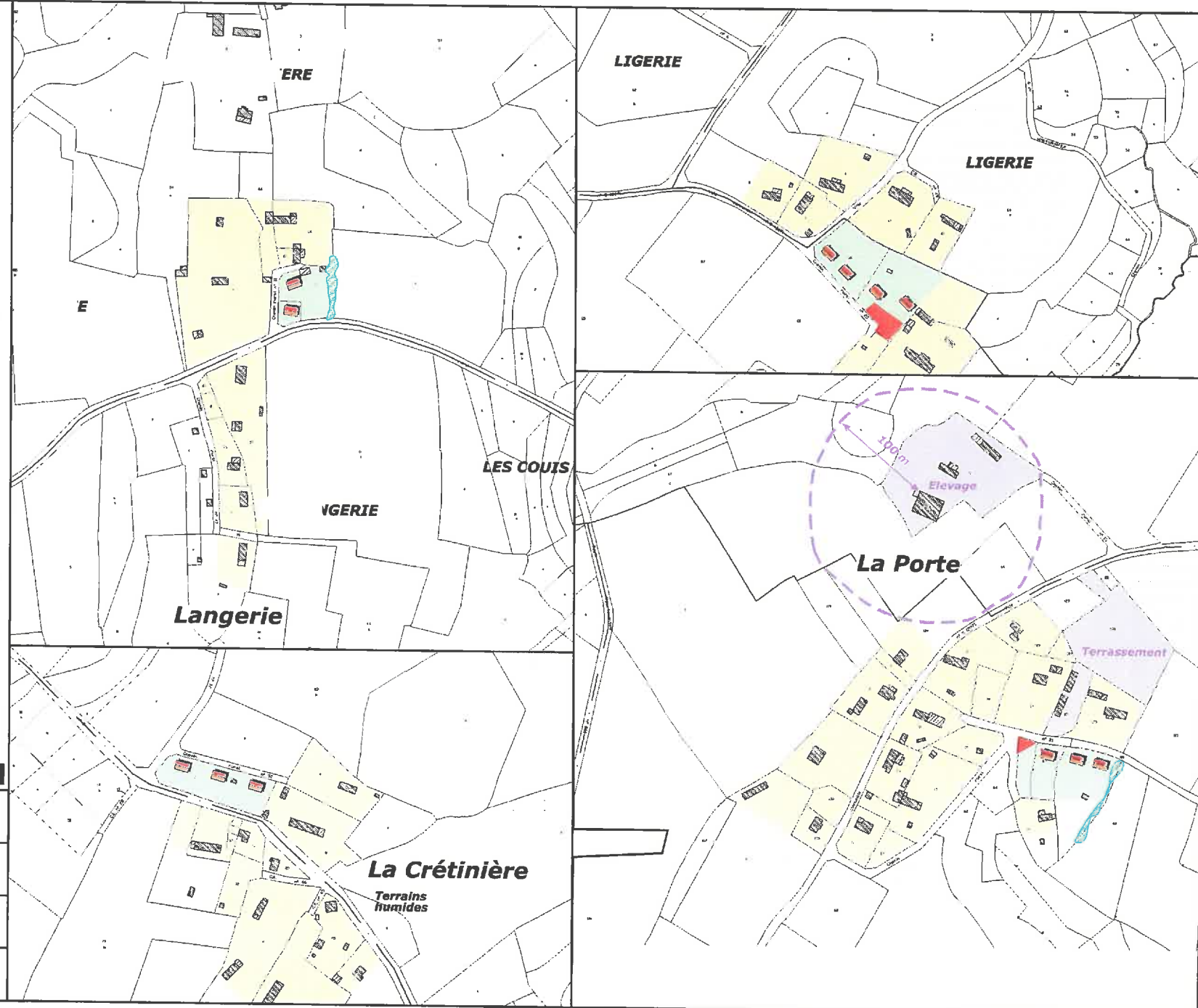
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre 2008



0 Echelle : 1/5 000 200 m



Les hameaux constructibles

La commune comprend un grand nombre de hameaux. Certains d'entre eux peuvent accepter une densification sans porter atteinte aux exploitations agricoles car il s'agit le plus souvent de parcelles de petites taille, accolées voire cernées par des parcelles bâties.

Parmi les hameaux présentant le caractère de partie actuellement urbanisée (au moins 5 foyers dans un cercle de 100 m de rayon), seuls ceux où les sols sont aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage peuvent être étudiés. Il s'agit des hameaux suivants : Langerie, Ligerie, La Crétinière, La Noverie, Les Hauts-Monts, La Porte, Les Hogues, Les Chaignonnières.

Les zones constructibles dans les hameaux visent essentiellement à compléter les terrains en « dent creuse ». Quatre hameaux ont pu être retenus comme constructibles : Langerie, Ligerie, La Crétinière et La Porte.

Les hameaux non constructibles

Certaines parties actuellement urbanisées n'ont pas pu être retenues en tant que zone constructibles dans la carte communale pour les raisons suivantes :

Les Hauts-Monts

Il n'est pas possible de prévoir une zone constructible dans ce hameau en raison de la présence d'une exploitation agricole importante.

Les Hogues

Ce hameau est coincé entre le périmètre de protection des captages et une ligne à haute tension. Il n'y a plus de possibilité de le développer.

La Chaise-Baudouin / carte communale / rapport de présentation

Dans ce hameau, le cas d'un exploitant agricole voulant construire un logement en zone N est évoqué. Cela est a priori possible quand il existe déjà des bâtiments d'exploitation et que l'on veut construire un logement de fonction à côté.

Les Chaignonnières

Ce hameau pose des difficultés d'accès : la pente est très raide (20 %) et dangereuse les jours de verglas. Il ne faut pas aggraver la situation : ce hameau ne sera pas une zone constructible.

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 quatorze ans.

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁵

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.

C'est un moyen d'inciter les propriétaire 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

⁵ 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)

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 Normandie⁶

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,

⁶ 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 /

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.

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...).

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

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 commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, pour pouvoir se développer sans nuire à l'agriculture.

L'urbanisation groupée autour du bourg et de quelques hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements tout en augmentant la population susceptible de préserver l'animation du bourg, de fréquenter l'école, de faire vivre le commerce...

Les terrains constructibles dans le bourg sont inscrits dans le périmètre d'assainissement collectif, ce qui signifie que les nouvelles constructions du bourg devront être raccordées au réseau d'assainissement, et pourront participer au financement de ce réseau. L'équipement est prévu pour 2009.

Le souhait du conseil municipal est aussi de pouvoir proposer quelques terrains constructibles dans certains hameaux libres de toute contrainte agricole où l'aptitude des sols à l'assainissement par épandage souterrain est avérée.

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

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

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			labours pâturage friche loisirs...	oui non	quota laitier primes DPU culture bio...
Le bourg					
AB200	commune				
AB184	Donnelly		Pâturage		
AB133	Leservoisier		Loisirs		
AB134	Leservoisier		Loisirs		
ZE81 (en partie)	J.Y.Gardin	J.Y.Gardin	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZE82	J.Y.Gardin	J.Y.Gardin	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZE91	J. L. Blandin				
ZE81 (en partie)	J.Y.Gardin	J.Y.Gardin	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZE116	J.Y.Gardin	J.Y.Gardin	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZL21 (en partie)	A. Jouin	J. Leprovost	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZL22 (en partie)	Chrétienne				
ZL85	Leservoisier				
ZL105 en partie		M. Fablet	Labours	Oui	
ZM75	Freeston	J.Y.Gardin	Labours	Oui	DPU/Quotta
ZM83	Jouin		Pâturage	Non	
La Porte					
ZE63	Marie		Pâturage		
La Crétinière					
ZB25f	Marquer		Pâturage		
Langerie					
ZB41i	Debon				
ZB44	Launay				
Ligerie					
ZE9 (en partie)					
ZE30	Harel	Pichard	Labours		

Cet inventaire montre que peu de parcelles proposées comme constructible sont mises en valeur par des agriculteurs. Jean-Yves Grandin, agriculteur concerné par la plus grande surface constructible

dans le projet, ne semble pas défavorable, et prévoit de reporter son activité sur d'autres terrains.

M. Fablet, qui exploite la parcelle 105 dans le bourg a donné son accord pour qu'une partie de sa parcelle soit constructible, et donc pour réduire l'emprise de son plan d'épandage. Toutefois il a demandé que le schéma d'aménagement qui figure dans le présent rapport de présentation ne présente plus le reste de la parcelle 105 comme une possibilité d'extension urbaine à long terme.

Bilan des superficies

m²	total zone C	dont disponible
Le bourg	114 100	33 100
Langerie	30 300	2 500
Ligerie	33 700	6 500
La Crétinière	36 500	3 500
La Porte	52 300	4 500
Totaux	266 900	50 100

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

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

Les terrains constructibles dans le bourg ont été choisis de manière à réduire les terres des trois exploitations qui font valoir les abords du bourg à par égale.

Aux abords de la ferme du bourg (située à l'ouest de l'école) les terrains ne peuvent pas être constructibles.

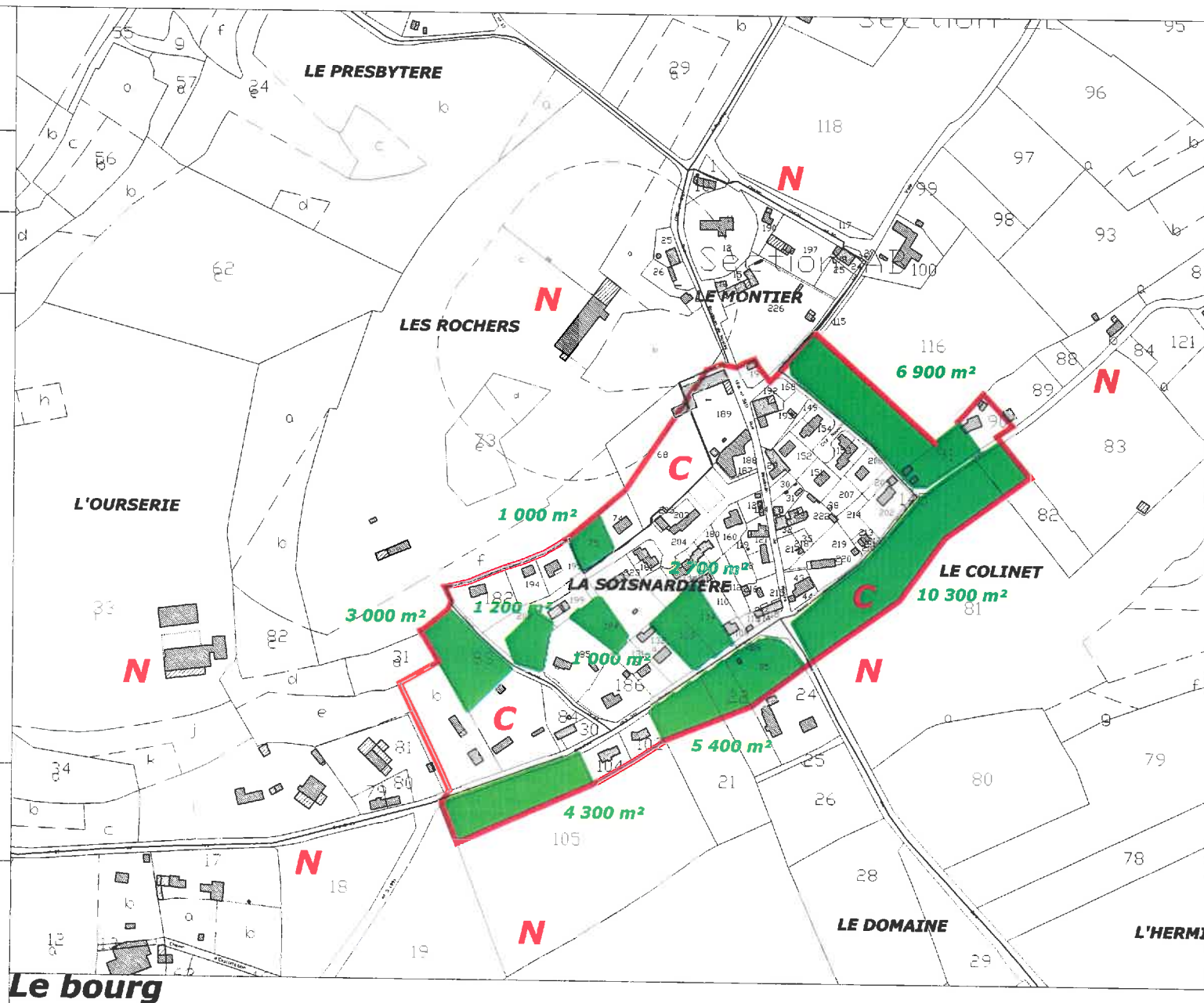
Carte communale

Le 15 octobre 2008

**Extraits
du projet
de zonage**

Philippe Avice
architecte-urbaniste

Echelle 1/5 000



La Chaise-Baudouin

Carte communale

Le 20 mai 2008

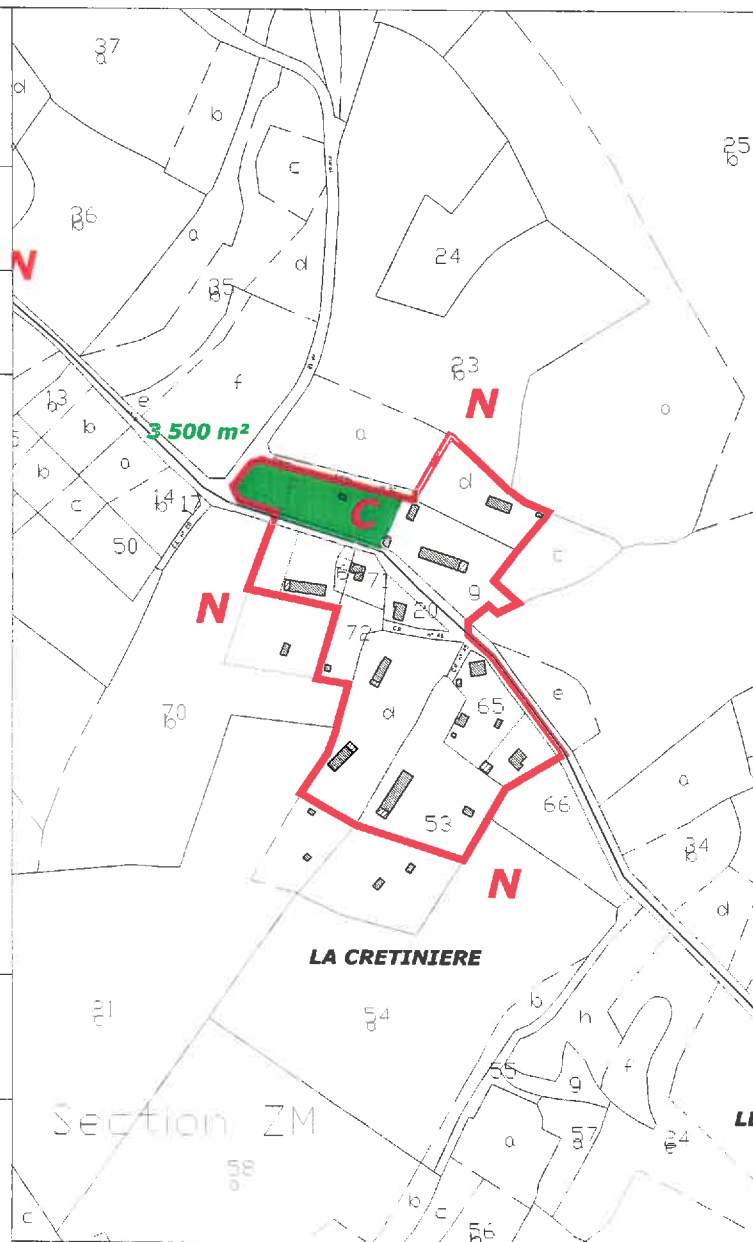
Extraits du projet de zonage

Philippe Avice
architecte-urbaniste

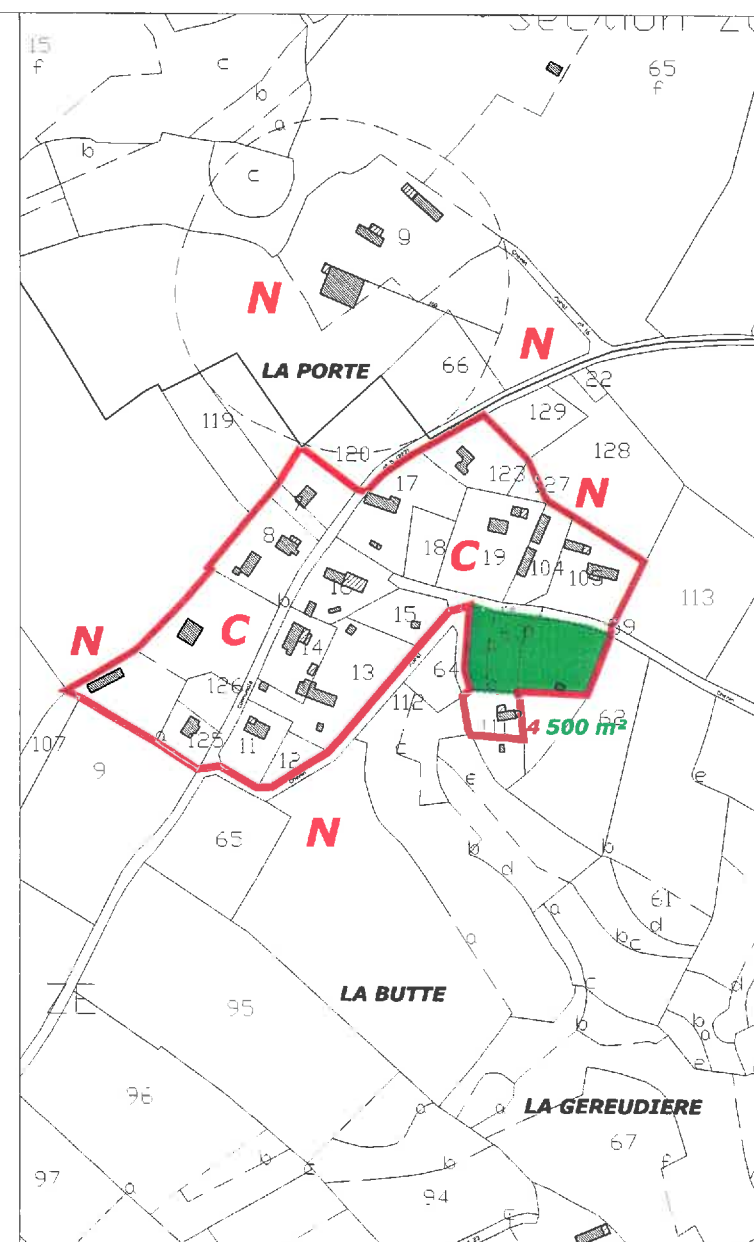
Echelle 1/5 000



0 40 80 120 160 200 m



La Crétinière



La Porte

La Chaise-Baudouin

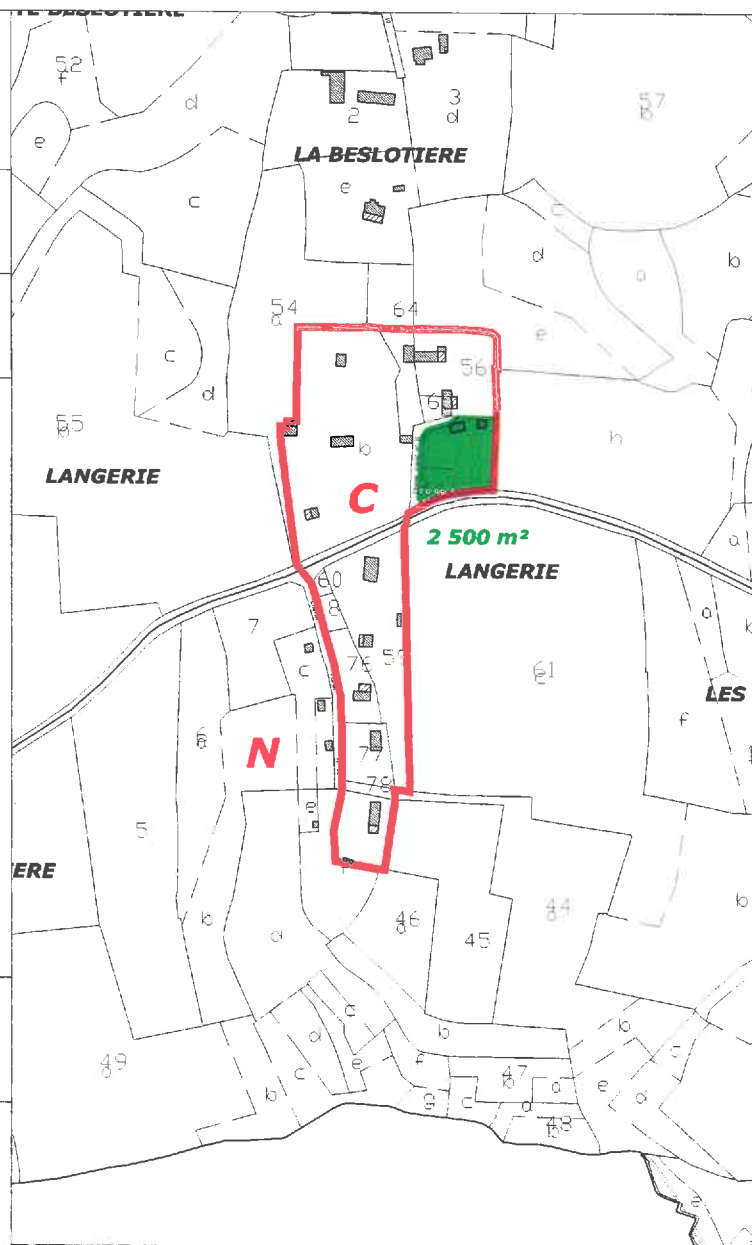
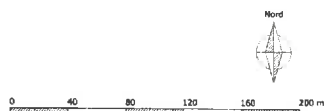
Carte communale

Le 20 mai 2008

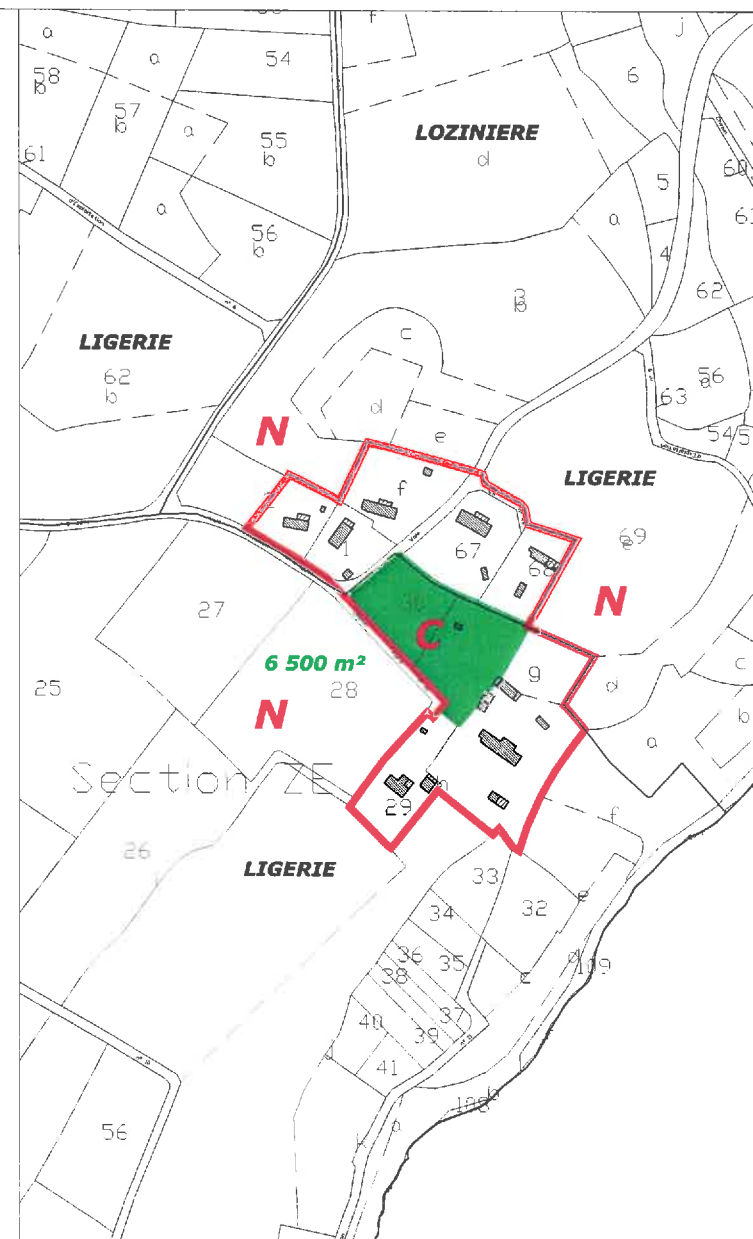
Extraits du projet de zonage

Philippe Avice
architecte-urbaniste

Echelle 1/5 000



Langerie



Section 25

Ligerie

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.

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, 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 C du plan de zonage

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

Zone N du plan de zonage

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, 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 ces zone sont permises.

7. Recommendations architecturales

Aménagement des espaces publics

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

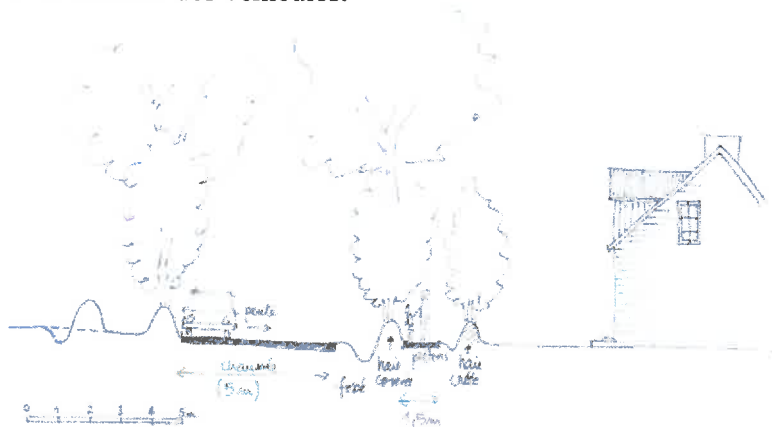
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

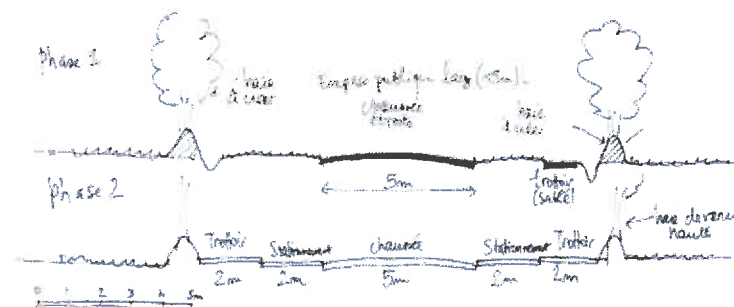
Conserver une image rurale : voies cernées par des haies bocagères fournies, plantée sur un talus élevé.

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.



A plus long terme, 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

- Les constructions neuves ne doivent pas être trop éloignée de l'entrée du terrain ;
- L'implantation des constructions doit permettre d'éviter des accès trop visibles et de limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains.

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 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'équilibres 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

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 **La Chaise-Baudouin** / carte communale / rapport de présentation

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.

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

La Chaise-Baudouin / carte communale / rapport de présentation

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.

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, 152-2, R 152-1 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
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique Décret n°61-859 du 1 ^{er} août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application. Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS), Place de la Préfecture, 50009 Saint-Lô, tel : 02 33 06 56 56 Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (DDAF), service des équipements publics et ruraux, cité administrative, bâtiment B, Place de la Préfecture 50009 Saint-Lô cedex, tel 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, tel : 02 33 57 52 46 Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, tel : 02 31 38 39 40
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée. Décret 85-1108 du 15 octobre 1985. Décret 70-492 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 (DIREN) Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex, tel : 02 31 46 50 00 Gaz de France - Direction production transport 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex, tel : 02 35 52 62 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 (DIREN) 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