

Département de la Manche (50)

# Commune de COLOMBY



Élaboration

Approuvée le : 3 août 2009

Arrêtée le :

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du 9 NOV 2009  
SAINT-LO, le

Pour le Préfet  
L'Attaché de Préfecture  
Chef de Bureau Délégué

Le Maire,  
Robert LEBLETON

D. MOREL



<b>1 – Cadre général et dynamique de construction</b>	
<b>1 – Situation géographique et administrative de la commune</b>	3
1.1 Localisation géographique	3
1.2 Situation administrative	4
<b>2 – Démarche d'élaboration de la carte communale</b>	4
2.1 Le principe de la carte communale	4
2.2 Le contenu de la carte communale	5
2.3 Procédure d'élaboration de la carte communale	5
<b>3 – Cadre référentiel de la carte communale et future urbanisation</b>	7
3.1 Principes et orientations de nature supracommunale	7
3.2 Bilan de dynamique de construction depuis 1999	8
<b>2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
<b>1 – Les caractéristiques physiques</b>	11
1.1 La topographie	11
1.2 La géologie	11
1.3 Le climat	14
1.4 L'hydrologie et la préservation des ressources en eaux	15
<b>2 – Typologie des espaces</b>	16
2.1 Espaces bâtis et leur évolution	16
2.2 Les espaces naturels	21
2.3 Espaces agricoles	23
2.4 Espaces de déplacements	23
<b>3 – Définition des zones sensibles</b>	27
3.1 Le patrimoine naturel	27
3.2 Les risques naturels	28
3.3 Exploitation de carrière	30
3.4 Patrimoine historique et archéologique	31
3.5 Agriculture et zones constructibles	33
3.6 Les grandes unités paysagères	36
3.7 Les éléments structurants du paysage	38
<b>4 – Ressources, servitudes et réseau</b>	39
4.1 Eaux pluviales	39
4.2 L'assainissement	39
4.3 Gestion de l'eau potable et des captages	41
4.4 Réseaux électriques	41
<b>3 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL</b>	
<b>1 – Population</b>	44
1.1 Démographie	45
1.2 Des classes d'âge relativement équilibrées	46
1.3 Ménages	47
<b>2 – Le parc de logements</b>	50
2.1 Evolution du parc existant	50
2.2 La construction neuve	54
<b>3 – Activités</b>	56
3.1 Emploi – Population active – chômage	56
3.2 Répartition par secteur d'activité	59
3.3 Equipements et services	60
3.4 Gestion des déchets	61
<b>4 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT</b>	
1 – Hypothèses de développement - logements	63
2 – Synthèse	65
<b>5 - PARTI D'AMÉNAGEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	
1 – Choix des zones constructibles	68
2 – Incidence sur l'environnement	73
3 – Incidences du zonage en terme réglementaire	74
4 – Récapitulatif des zones constructibles	75

## ANNEXES

## 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

N'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, la commune de Colomby se trouve donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment au principe de « construction limitée » énoncé par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

## 1. Situation géographique et administrative de la commune

Carte de situation



### 1.1 Localisation géographique

La commune de Colomby est située au cœur du Cotentin, à proximité de Valognes et de l'Agglomération Cherbourgeoise. Ces villes représentent les principaux pôles d'attraction.

Elle s'inscrit dans un paysage à dominante bocagère. Commune rurale représentant une population estimée à 527 habitants (estimation communale 2005), elle se distingue par la dispersion importante de l'habitat.. D'une superficie de 1116 hectares, elle présente une densité de population de 21 hab/km<sup>2</sup>.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

## 1.2 Situation administrative

L'Agglomération Cherbourgeoise est le « pôle urbain » le plus proche (28 Km), et Valognes constitue un « pôle rural » de proximité.

Colomby intègre la communauté de commune du Bocage Valognais.

L'intercommunalité est répartie de manière très inégale dans le Cotentin. Si certaines communautés de communes fondées sur d'anciens districts (la Hague, les Pieux) ont une cohésion très forte, d'autres plus récentes, font aujourd'hui leurs premiers pas

C'est le cas de la communauté de communes du Bocage Valognais, fondée en 2000 et qui regroupe 10 communes dont Colomby: Huberville, Lieusaint, Montaigu la Brizette, Saint Joseph, Saussemesnil, Tamerville, Valognes, Yvetot Bocage, Brix.

Elle comptait 14 187 habitants en 1999 répartis sur 146,53 Km<sup>2</sup>. Avec 7537 habitants, Valognes constitue le pôle centre de cette communauté de communes.

## 2 - Démarche d'élaboration de la carte communale

### 2.1 – Le principe de la carte communale

Le statut de la carte communale en fait un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales pour lesquelles le PLU n'est pas adapté.

Ce document remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) et couvre la totalité du territoire communal.

Cette carte est un document foncier qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles (art. L.124-2).

Elle ne comporte pas de règlement spécifique, contrairement au PLU. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme et des autres règles du code de l'urbanisme. Elle peut toutefois délimiter une zone spécifique destinée aux activités et permettre aux communes d'exercer un droit de préemption.

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

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

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

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

## 2.2 – Le contenu de la carte communale

Le dossier de carte communale :

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques

### 1 – Le rapport de présentation comprend :

- Un diagnostic des prévisions économiques et démographiques,
- Une analyse de l'état initial du site et de l'environnement (préservation et mise en valeur).
- L'exposé des motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- La justification des changements apportés lors d'une nouvelle procédure (révision),

### 2 – Le document graphique délimite :

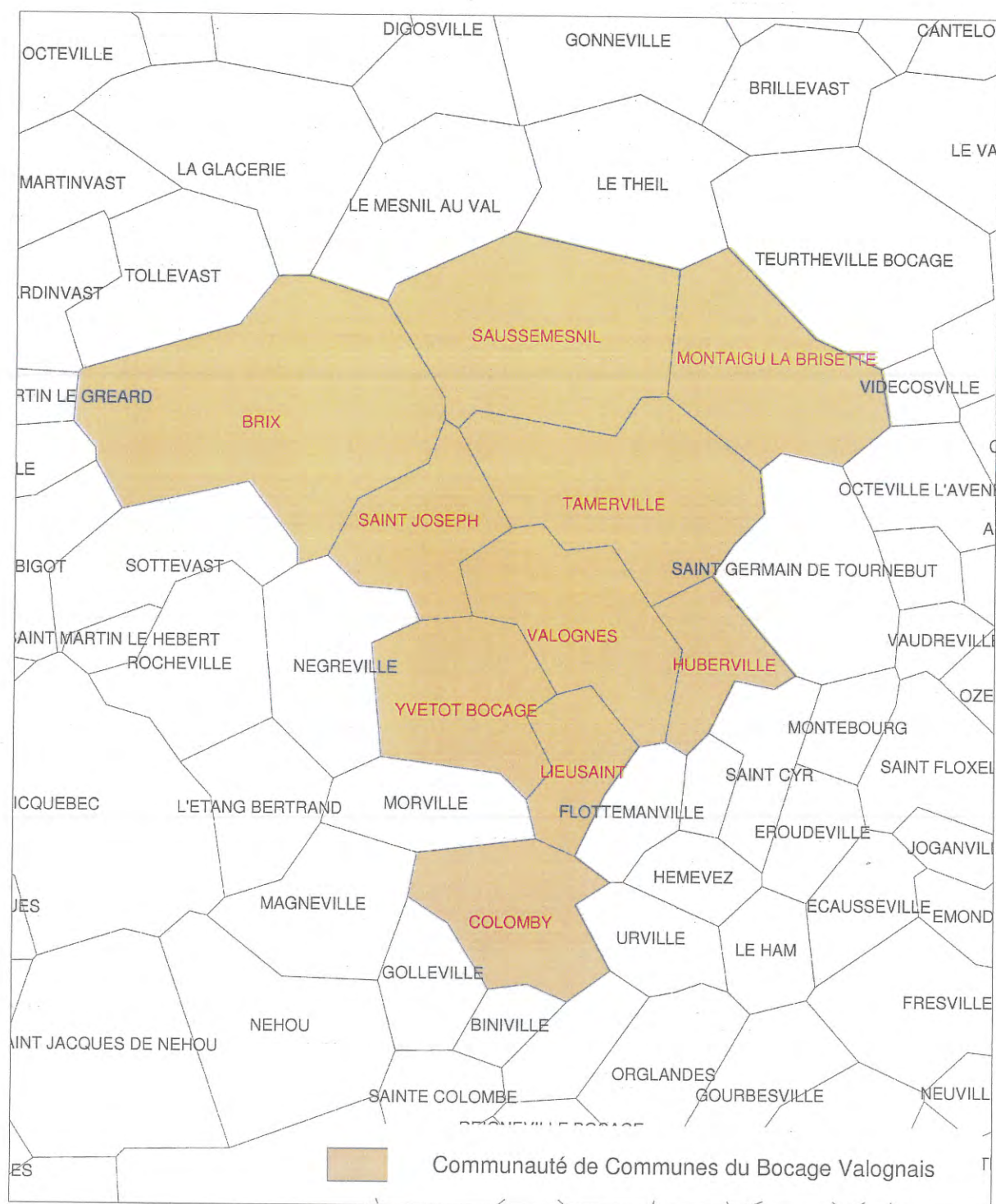
- Les secteurs communaux ouverts à la constructibilité pouvant préciser ceux consacrés uniquement à l'implantation d'activité,
- Les secteurs où ne sont admises que les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## 2.3 - Procédure d'élaboration de la carte communale

- La carte communale est soumise à enquête publique et à approbation conjointe (commune et Etat au travers du Préfet).
- Elle devient un document d'urbanisme permanent, sa durée de vie n'étant pas limitée.
- Le Maire ou le Président d'un établissement public conduit la procédure.
- Le Préfet, à la demande du Maire, communique les informations portées par l'Etat.
- Durant l'étude, la consultation des services de l'Etat (DDE, DDA, SDAP,...) ainsi que les chambres consulaires (en particulier la Chambre d'Agriculture) est souhaitée pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Après étude, le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Approbation conjointe :
  - \* La carte communale est approuvée par le Conseil Municipal et après consultation (2 mois) du public, le Préfet se prononce.
- Après approbation conjointe, la carte communale est permanente jusqu'à sa révision.
- La délibération du Conseil Municipal et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité (affichage + presse).
- Si elles le décident, les communes dotées d'une carte communale deviennent compétentes en matière d'autorisation du droit des sols.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

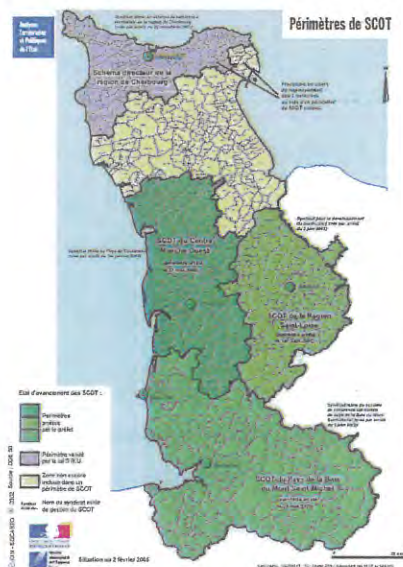
## Cadre administratif



# 1 - Cadre général et dynamique de construction

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

### 3.1 Principes et orientations de nature supracommunale et la carte communale de Colomby



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

La Carte Communale doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant une commune.

A ce titre la commune de Colomby intègre le SCoT du Pays du Cotentin issu du regroupement de deux territoires (cf. carte ci-contre) dont celui du schéma directeur de la région de Cherbourg. Le Syndicat mixte du SCoT du Pays du Cotentin a été créé par arrêté préfectoral le 05 avril 2007.

La carte communale doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et de Programme Local de l'Habitat. Cependant, aucun de ces documents ne concerne la commune de Colomby.

Celle-ci intègre néanmoins le Pays du Cotentin dont la charte est validée. Ce document ne détient pas de portée juridique mais les principes et les orientations qu'elle fixe doivent servir de référence comme indiqué dans la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

En outre, la carte communale doit respecter les Projets d'Intérêt Général et les Opérations d'Intérêt National (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes du Bocage Valognais, la commune de Colomby doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Au titre des compétences obligatoires :
- Aménagement de l'espace
- Action pour le développement économique (en faveur de la création et de l'implantation d'activités économiques)
- Construction et fonctionnement des équipements culturels, sportifs et scolaires
- Logement et cadre de vie (logement social et aide aux personnes âgées)
- Voirie
- Scolarité
- Aménagement numérique du territoire
- Aménagement et promotion de secteurs touristiques
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Actions pour la petite enfance et en faveur des jeunes et des enfants

## 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

- Aides aux manifestations ponctuelles dans les domaines sportif, culturel, touristique

Conformément à l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la carte communale doit également être compatible avec les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux ainsi que les objectifs des Schémas d'Aménagement des Eaux.

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996 et vise trois orientations :

- Une gestion globale de l'eau et des vallées via une politique d'aménagement concertée
- La gestion, restauration et valorisation des milieux aquatiques
- La connaissance et l'information sur les milieux aquatiques

La carte communale devra également être compatible avec le SAGE Douve Taute et Est-Cotentin si celui-ci est approuvé avant la carte communale. A défaut, la carte communale devra être rendu compatible dans un délai de 3 ans après approbation du SAGE.

Enfin, la Carte communale doit prendre en compte les principes énoncés par le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers du Département de la Manche (DGEAF).

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

### 3.2 Bilan de dynamique de construction depuis 1999

#### ● Un développement à partir des hameaux existants

Ne possédant pas de document d'urbanisme, les demandes de certificats d'urbanismes ou de permis de construire sont traitées au travers du RNU. Entre 1999 et 2004, 54 demandes de certificats d'urbanismes et 20 permis de construire concernant des logements ont été déposés en mairie.

Ce chiffre tend à montrer les limites de développement des communes hors document d'urbanisme. De plus, son territoire est soumis à certaines contraintes.

Toutefois, sans connaître une pression foncière extrêmement importante, les élus notent une augmentation sensible des demandes d'achat de parcelles depuis 4 ans (9 en 2002 – 20 en 2005) compte tenu notamment de la mise en service de la bretelle d'accès à Cherbourg qui permet d'éviter la traversée de Valognes et rend la commune d'autant plus attractive.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

## ● Les objectifs d'aménagement

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

- Protection de l'activité agricole et des espaces naturels,
- Développement raisonné de la commune, impliquant le maintien dans ses formes actuelles du bourg et des hameaux existants, dans un souci de continuité urbaine,
- Protection des sites « sensibles » (zones inondables, ZNIEFF...).
- Interdiction de toutes nouvelles constructions et nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation.

## ● Évolution démographique et organisation spatiale

Entre 1999 et 1975, le poids de population de Colomby a progressé de plus de 10% et ce phénomène a connu une accélération certaine depuis 1999 avec 98 nouveaux habitants, soit la plus forte évolution que la commune ait connue depuis 30 ans.

Parallèlement entre 1975 et 2006 le nombre des résidences principales s'est accru de 49 logements, soit une augmentation de 37,9 %.

La proximité géographique de Valognes et de Cherbourg a favorisé l'émergence d'une demande d'acquisition de « parcelles constructibles » dont les superficies restent supérieures à l'offre potentielle sur ces deux communes.

Ainsi, la transformation d'anciennes exploitations agricoles en habitations, la réhabilitation de bâtiments vacants en logements et la construction de pavillons ont concouru à modifier la morphologie urbaine de certains hameaux.

Par ailleurs, le développement pavillonnaire joue un rôle prépondérant dans la perception visuelle des espaces bâtis et dans la transformation des éléments structurants du paysage communal.

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

## *2 –Etat initial de l'environnement*

---

# *ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

## 2 –Etat initial de l'environnement

---

### 1 – Les caractéristiques physiques

#### 1.1 La topographie

Le Cotentin se situe à la limite Nord du Massif Armoricaïn. Le socle continental a subi des soulèvements importants. L'érosion par les cours d'eau a créé des vallées parfois encaissées. A proximité de Valognes, des affaissements de ce socle ont conduit à la formation de bassins sédimentaires.

Incluse dans cette entité, la commune de Colomby est marquée par un relief relativement plat, arasé et découpé par les bassins versants des cours d'eau qui la traversent. Les dénivelés du plateau sont peu importants, et les altitudes varient de 15 à 45 mètres. Les vallées de La Motte, du Mesnil et surtout du Merderet sont peu encaissées mais perceptibles dans le paysage.

La partie Sud-Ouest du territoire accueille les hauteurs les plus importantes de la commune avec un point haut à 43 mètres au Sud-Ouest du lieu-dit « la Hanodière ». Ce secteur atteint des altitudes qui varient de 30 à 45 mètres pour s'abaisser dans la partie Nord-Est à des altitudes de 25 à 15 mètres. C'est dans cette zone que les risques d'inondation sont les plus fréquents.

Le plateau est délimité au Nord-Est et au Sud-Est par la vallée du Merderet, limite naturelle de la commune. Quelques hameaux se sont développés dans les vallées du Merderet et du Mesnil (Hameau Gravot).

Quant au bourg de Colomby, il s'est implanté dans une vallée ce qui le rend particulièrement sensible aux problèmes d'inondation.

**Le territoire de Colomby se caractérise donc par une topographie digitée en larges couloirs de vallées aux pentes très faibles, où s'écoulent des rivières.**

#### 1.2 La géologie

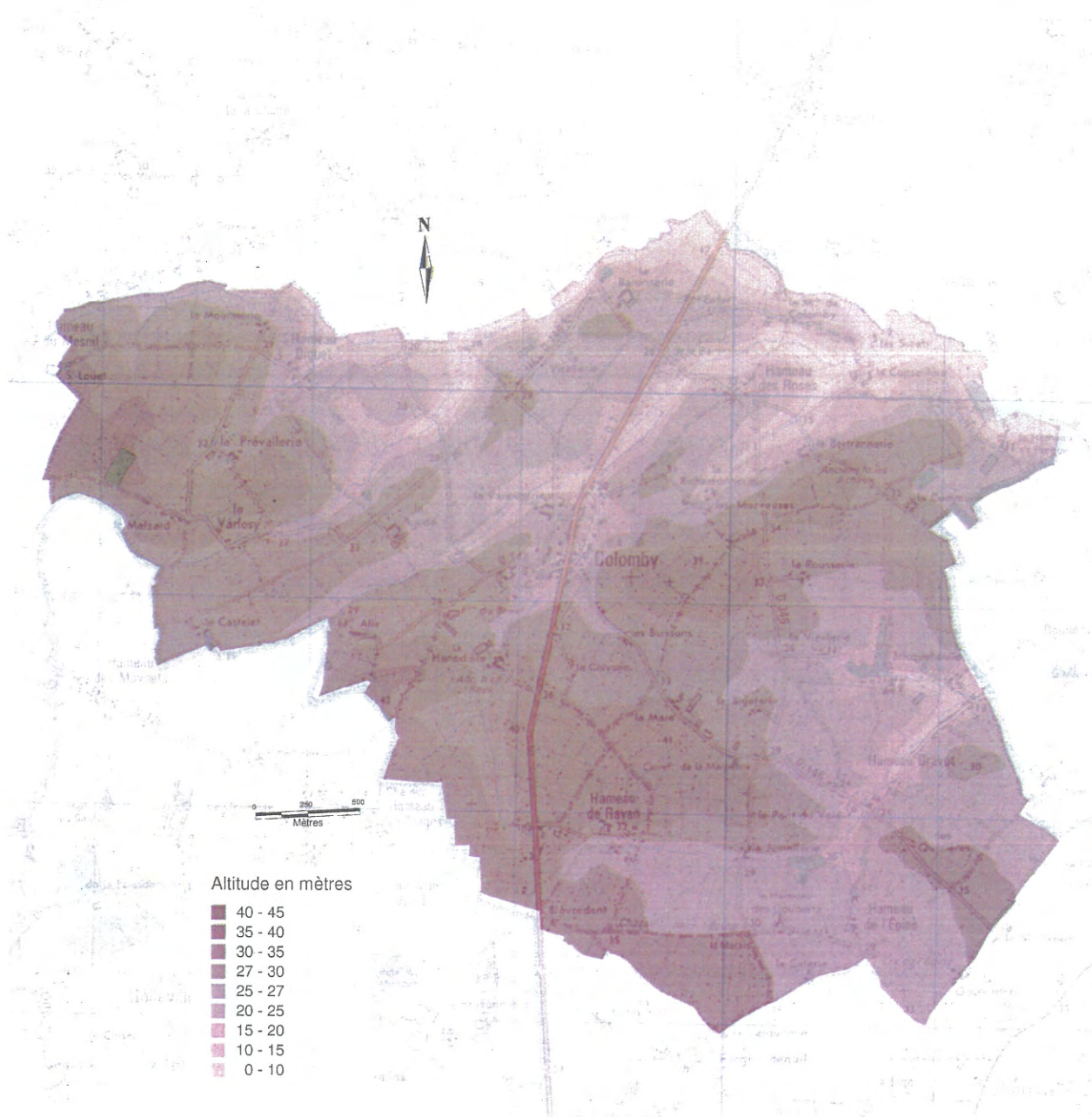
Le substrat communal correspond à un étage unique : le Trias dont l'origine et l'histoire sont liés à celles du Massif Armoricaïn. L'essentiel des roches présentes sont des roches sédimentaires : des sables et des vases qui se sont solidifiés sous leur propre poids donnant ainsi des roches de type grès ou schistes en alternances plus ou moins épaisses.

On trouve 3 types de substrats géologiques :

- Les argiles caillouteuses
- Les Schistes biovériens
- Les grès

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Topographie



Source : Cadastre - ARIM

## 2 - Etat initial de l'environnement

### Géologie



Source : Cadastre - ARIM

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 1.3 Le climat

Cette partie du Cotentin bénéficie d'un climat océanique, très humide et pluvieux, venteux avec un ensoleillement faible mais régulier (environ 150 heures par an.) Les principales variations climatiques sont dues au relief et aux modifications de la couverture du sol par l'homme.

Les pluies fréquentes (160 jours de précipitations supérieures à 1 mm par an en moyenne) sont bien réparties sur toute l'année. En automne et en hiver elles sont abondantes, en liaison avec les perturbations venant de l'océan Atlantique. Rarement intenses, elles tombent souvent sous forme de bruine, créant un climat humide favorable aux herbages. Les cumuls annuels de précipitations sont proches de 1.100 mm autour de Valognes.

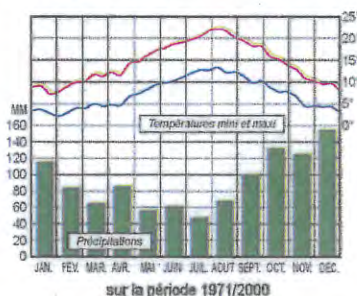
La douceur de la température est une autre caractéristique de ce climat océanique. Les hivers sont plutôt cléments (températures minimales comprises entre 1 et 5 degrés) et les étés frais (températures maximales moyennes oscillant entre 19 et 24 degrés dans le reste de la Manche.) L'amplitude thermique est faible (4° à 8° en moyenne.) Le nombre de jours de gel est toutefois plus important que sur le littoral (environ 30 jours par an.)

La mer parfois plus chaude que l'air en hiver et plus froide en été apporte une relative douceur. Les écarts de températures sont plus marqués que sur le littoral.

#### LE CLIMAT DE LA MANCHE



Normales de températures et de précipitations à Valognes



Quelques records depuis 1991 à Valognes

Température la plus basse	-12,3 °C
Jour le plus froid	08/02/1991
Année la plus froide	1996
Température la plus élevée	31,2 °C
Jour le plus chaud	20/07/1995
Année la plus chaude	1999
Hauteur maximale de pluie en 24h	70,4 mm
Jour le plus pluvieux	08/10/1997
Année la plus sèche	1996
Année la plus pluvieuse	1994

Le département de la Manche est situé sur la trajectoire des perturbations et ses trois façades maritimes (300 km. de côte et en tout point à moins de 50 km de la mer) offrent toujours au vent une ou deux côtes exposées. Si les vents dominants souvent forts viennent du Nord-ouest, il n'est pas rare de subir des vents venus de la mer du Nord. De forts coups de vents ou tempêtes sévissent tous les ans sur le département. Les brises de mer, l'été, provoquent une baisse sensible de température sur les côtes, provoquant des écarts de température importants (avoisnant 10°C) entre l'intérieur des terres et la côte.

Le régime des vents plutôt soutenu a conduit à maintenir un bocage à mailles serrées qui génère des microclimats à l'échelle de la parcelle et contribue à diminuer la vitesse du vent sur l'ensemble de la région. Les haies doivent rester perméables au vent. Elles ne jouent pas le rôle d'un mur mais celui d'un filtre protecteur du vent pour les cultures.

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 1-4 - L'hydrographie et la préservation des ressources en eaux

La commune de Colomby fait partie de l'unité hydrologique « Douve et Taute .» Ce bassin a une superficie de 1.480 km<sup>2</sup> et concerne une population d'environ 8.200 habitants.

Trois cours d'eau coulent sur la commune de Colomby : Le Merderet, Le Mesnil et La Motte .

#### Le réseau hydrographique superficiel

##### ● Le Merderet

Le Merderet est un affluent de la Douve. Cette rivière prend sa source au Sud de Cherbourg pour descendre vers Saint Sauveur le Viconte, puis Carentan. Le Merderet est un cours d'eau répertorié selon les objectifs de qualité en classe 2 (passable) puis 1B (bonne). Il est classé en seconde catégorie piscicole, et on peut y rencontrer des truites fario, des chevesnes, du brochet et de la carpe. Il longe le Nord de la limite communale de Colomby selon une orientation Nord-Ouest Sud-Est. C'est un cours d'eau non domanial dont la police revient à la DDAF.

Le lit du Merderet constitue la principale zone inondable de la commune.

##### ● Le Mesnil.

Ce ruisseau est un affluent du Merderet. Son écoulement s'oriente Nord-est Sud-ouest. C'est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole (cyprinidés dominants.) Il a pour objectif de qualité 1 A (excellente).

C'est un cours d'eau non domanial dont la police revient à la DDAF. Son lit est également inondable au niveau du hameau Gravot.

##### ● La Motte

Ce ruisseau est un affluent du Merderet dont l'écoulement prend une orientation Nord-Est Sud-Ouest. C'est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole (cyprinidés dominants.) Il a pour objectif de qualité 1 A (excellente). C'est un cours d'eau non domanial dont la police revient à la DDAF. Ce ruisseau constitue une petite zone inondable qui concerne la partie Est du bourg de la commune.

#### La préservation des ressources en eaux

Le SDAGE du bassin Seine Normandie entré en vigueur le 20 septembre 1996, constitue la référence réglementaire dans les décisions d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles à atteindre dans le bassin pour quinze ans, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles. Par ailleurs, il définit des actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations qui s'imposent à la carte communale.

La carte communale devra également être compatible avec le SAGE Douve Taute et Est-Cotentin si celui-ci est approuvé avant la carte communale. A défaut, la carte communale devra être rendu compatible dans un délai de 3 ans après approbation du SAGE.

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 2 - Typologie des espaces

La commune de Colomby fait partie d'une entité paysagère qui regroupe toute la région de Valognes, caractérisée par un relief de collines et un bocage à très petites mailles, avec de nombreux petits massifs boisés sur les hauteurs et une multitude de cours d'eau très discrets.

Il y prédomine un habitat dispersé constitué de hameaux et de corps de fermes isolés, ainsi que de châteaux. Une grande partie du paysage est aujourd'hui parsemée de constructions récentes dont les tons et les matériaux sont en nette rupture avec ceux de l'habitat traditionnel.

#### 2.1 Espaces bâtis et leur évolution



Le bourg de Colomby le long de la RD n° 2



Hameau Diguët

#### ● Organisation des espaces bâtis

Le territoire de Colomby est constitué d'un centre bourg bien dessiné le long de la RD n°2 et plusieurs hameaux et lieux-dits. Dans ces hameaux on trouve des maisons d'habitations mais également des garages, des bâtiments agricoles, ....

- Le bourg de Colomby

Il correspond au centre de la commune (mairie, épicerie, garage...). Les habitations se regroupent de part et d'autre de la RD n°2 qui scinde le territoire en deux. C'est un petit noyau qui s'est développé de manière linéaire suivant l'axe de communication principal. Il s'est ensuite développé en profondeur de part et d'autre de la voie.

Des chemins communaux permettent ainsi ce développement en retrait de la RD n°2.

- Le hameau de Gravot, à l'extrémité Est, rassemble une trentaine d'habitations. Il s'est établi à un carrefour entre de la RD n° 271 et le chemin du Gravot menant à Urville. Il présente un développement linéaire continu.
- Le hameau du Ravan au Sud de la commune est constitué d'une vingtaine d'habitations regroupées grâce à un réseau de chemin interne qui a évité un développement linéaire du bâti.
- Le hameau Diguët est constitué d'une dizaine d'habitation au Nord-Ouest de la commune. La disposition des habitations est linéaire le long de l'avenue de Saint Louey.
- Le hameau des roses est également constitué d'une dizaine de maisons le long de la route de Saint Sauveur le Vicomte à Valognes.

Ces hameaux présentent une certaine densité d'habitat mais sans aucune commune mesure avec celle constatée sur le bourg de Colomby.

Au-delà de ces principaux hameaux le bâti se répartit sur l'ensemble du territoire communal sous forme de hameaux moins importants (hameaux de l'Epine, Hameau des Gouberts,...) et de lieux-dits (Le Malzard, Le Varlessy, La Jumellerie,...) L'habitat isolé correspond souvent à des fermes

## 2 –Etat initial de l'environnement

(comprenant le logement de l'agriculteur et les bâtiments agricoles) tels que La Rousserie, La Richemonnière ou La Bertonnière sont de belle facture architecturale.

### ● Typologie de l'habitat

Concernant la typologie et l'ancienneté du bâti, nous nous cantonnerons ici à distinguer le bâti « récent » construits ces 50 dernières années et le bâti « ancien », antérieur à 1950 tout en marquant les différences architecturales et différences d'utilisation.

#### Le bâti récent

La plupart des constructions postérieures à 1950 sont des « pavillons », c'est à dire une forme d'habitat individuel isolé sur une grande parcelle, souvent en retrait de la route avec un garage attenant ou en sous-sol. Ce type de construction n'adhère que rarement au caractère de « village rue » des principaux hameaux. La majorité de ces constructions récentes ont une couverture en tuile mécanique ou en ardoise et les murs sont enduits de ton clair.

On rencontre ce type d'habitat dans les hameaux tels que ceux du Varlezy ou Des Roses. Plusieurs maisons sont actuellement en construction dans la partie Ouest du bourg, non loin de la RD n°2.



*Pavillon récent en construction au Hameau Ravan*

#### Le bâti ancien traditionnel

Pour le bâti antérieur à 1950, on trouve dans les principaux hameaux des constructions situées le long et à proximité immédiate de la route. Ceci confère un caractère de « rue » aux hameaux notamment au hameaux de Gravot ou au hameau des Gouberts. Les maisons de bourg à un et plus rarement deux niveaux à l'exception des bâtiments remarquables y côtoient les anciennes fermes.

Pour les fermes isolées, les bâtiments d'exploitation s'organisent autour de la maison de l'exploitant comme c'est le cas à la Bertonnière ou encore à la Richemonnerie.

Il faut également noter la présence de plusieurs anciennes habitations en terre malheureusement abandonnées aujourd'hui.



*Ferme – exploitation agricole La Bertonnière*



*Bâtiments rénovés au Hameau de la Vicellerie*

Certaines habitations anciennes ont été rénovées voir transformées tout en s'inscrivant dans la logique et l'esprit architectural originel tant au niveau des matériaux utilisés que des volumes. Ces rénovations contribuent à redonner un intérêt architectural aux petits hameaux et lieux-dits trop souvent laissés à l'abandon.

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Typologie du bâti



## 2 –Etat initial de l'environnement

### ● Espace bâti et intégration aux paysages

Le paysage de Colomby se caractérise par son réseau de haies, mais aussi par la spécificité de la répartition de son bâti. Il y prédomine un habitat éparpillé correspondant à de petites unités de ferme, hameaux, bâtiment agricole isolé et de valeur architecturale indéniable.

Il faut rappeler le cloisonnement de l'espace qui fragmente la perception en petites unités et camoufle une grande partie des constructions, protégées des regards par le réseau dense des haies. De part leurs matériaux, leur volume et leur emprise parcellaire réduite, les bâtiments les plus anciens s'intègrent mieux à ces paysages dont ils sont une des composantes. Cela permet également aux constructions nouvelles de mieux « se fondre » dans le paysage à condition que les haies soient préservées.



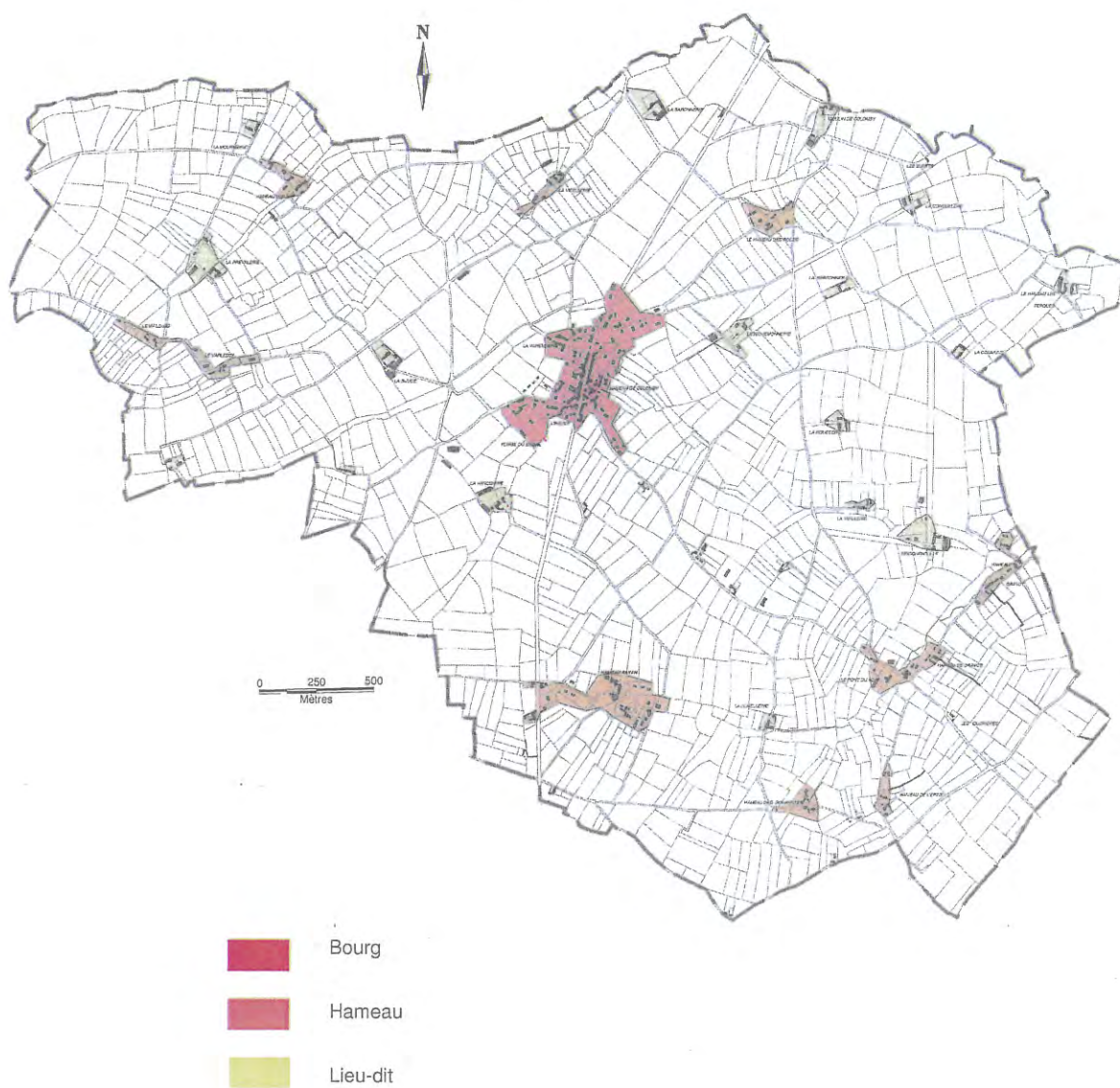
Réseau de haies conservé

Rappelons qu'à l'inverse de l'habitat ancien, les constructions récentes localisées le long des axes de communication marquent souvent une rupture avec l'architecture traditionnelle par les volumes et leur mode d'implantation. Pour les constructions les plus récentes notamment les pavillons, les haies de thuyas prennent souvent la place des haies champêtres et l'influence paysagère du bocage tend sinon à disparaître tout au moins à s'estomper. A l'entrée du village et au cœur du bourg, quelques nouvelles habitations ont gardé les haies et sont donc moins visibles.

L'aménagement de nouvelles zones urbaines doit donc se faire en préservant les unités paysagères et les éléments naturels les plus structurants. Le maintien d'un écran végétal comme les haies contribue à atténuer la visibilité de nouvelles constructions. Dans les hameaux, il appartiendra à la commune de conserver et d'affirmer cette volonté de développer un paysage urbain intégré dans une maille bocagère. A ce titre, l'ouverture d'une zone urbanisée de type lotissement dans ces secteurs devrait s'accompagner du maintien des écrans végétaux actuels.

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Spatialisation du bâti



Source : Cadastre - ARIM

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 2.2 Les espaces naturels



#### ● les prairies bocagères

Les prairies bocagères caractérisent la commune de Colomby. Les haies sont généralement constituées de deux strates : une strate basse constituée d'arbustes et une strate d'arbres de haut jet. Elles entourent des prés humides souvent destinés à l'élevage bovin.

Ces espaces sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère. De plus, ils se situent souvent à proximité des zones habitées, il est donc nécessaire de déterminer un juste équilibre entre essor de l'urbanisation et préservation de l'activité agricole encore très présente sur Colomby.

#### ● Les boisements

Les espaces boisés représentent seulement 6.3 ha. La plupart des boisements sont des taillis composés essentiellement de feuillus : chênes, hêtre, érables, châtaignier, charme....

#### ● Des zones humides

Elles sont présentes tout le long des cours d'eau. La rivière est alors bordée de prairies humides qui s'étendent sur des bandes pouvant atteindre parfois 100 mètres de large notamment dans la partie Nord du territoire de la commune. Ces zones sont souvent riches en espèces végétales et animales et ont fait à ce titre l'objet d'un inventaire au titre de ZNIEFF.

Ces prairies humides sont intéressantes sur le plan paysager, mais leurs accès en dehors de l'activité agricole restent difficiles pour la découverte de milieu privilégié. Il convient pourtant de préserver cet espace naturel.



*Prairie humide au hameau Gravot*

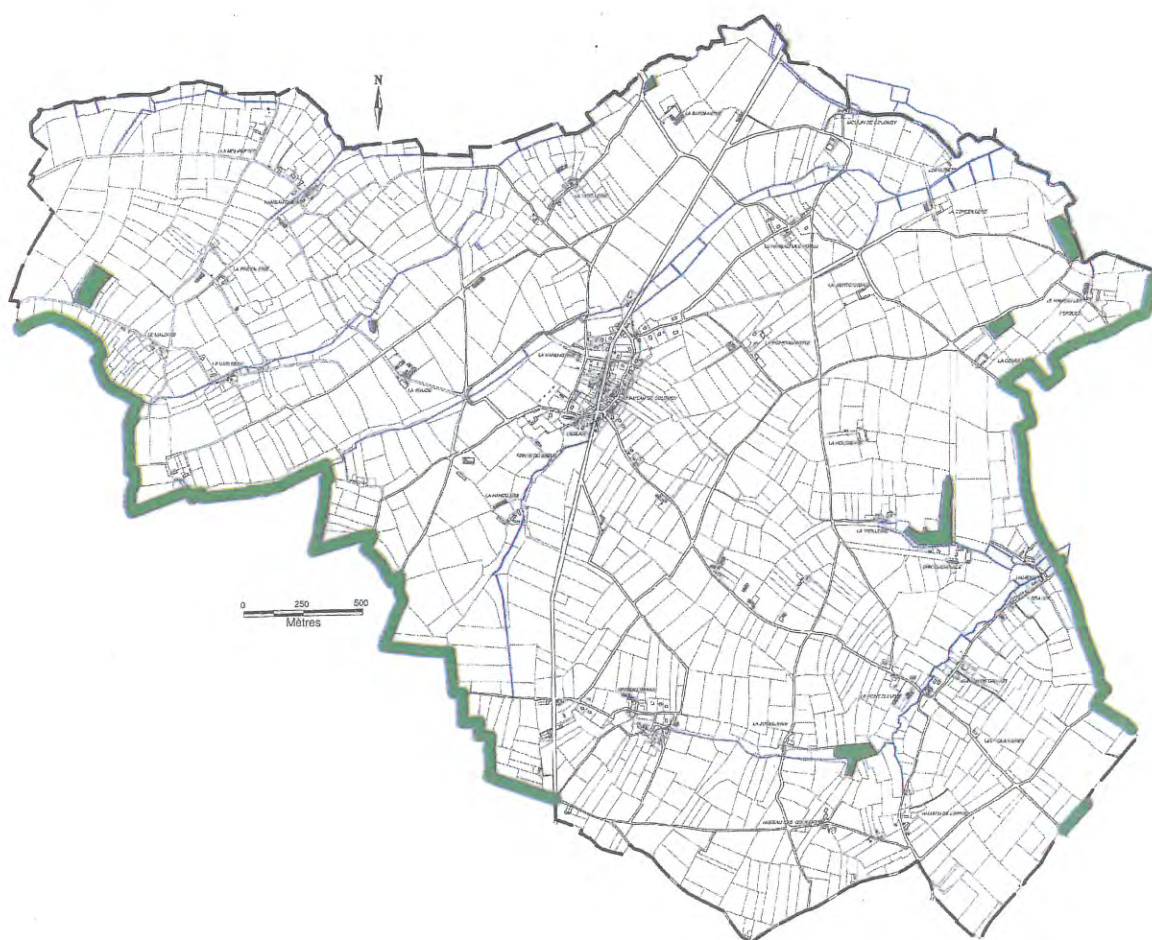
La commune est bordée dans sa partie Ouest et Est par une ripisylve qui suit l'écoulement du Merderet (7 215 mètres) assez riche floristiquement et encore bien conservée malgré sa discontinuité. Cet écran végétal sert non seulement de « couloir » de déplacement pour de nombreux animaux, mais également de barrière contre l'écoulement des pollutions du sol vers la rivière.



*La ripisylve au lieu-dit « Le Malzard »*

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Boisement



-  Boisement
-  Ripysilve

Source : Cadastre - ARIM - IGN

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 2.3 Espaces agricoles

Le caractère bocager de Colomby a été préservé, la commune n'ayant pas connu de remembrement. Les parcelles entourées de haies sont donc de petites tailles.

Selon le recensement agricole de 2000, 628 ha de terres agricoles restent toujours en herbe soit 65% des terres agricoles de la commune.

On dénombre actuellement 16 exploitations professionnelles réparties sur l'ensemble de la commune hormis l'extrémité Sud. Certaines d'entre elles se localisent dans les hameaux (Hameau Grivot, hameau Diguët) mais la plupart sont isolées. Il s'agit d'exploitations de taille importante puisque 10 d'entre elles sont des exploitations de plus de 50 ha. Les parcelles sont de taille modeste.



Exploitation à la Bijude

Si le nombre d'exploitations professionnelles a lourdement chuté depuis 1979 (31 exploitants), il convient toutefois de préserver l'activité agricole et les paysages qu'elle génère, tout en ouvrant à l'urbanisation certaines parties du territoire de la commune de Colomby.

**Ainsi les nouvelles constructions ne devront pas enclaver les parcelles agricoles ou en gêner l'accès. De même, afin de ne pas freiner le développement futur des exploitations, il appartiendra à la carte communale de maintenir certaines distances (au minimum 100 mètres) entre les sièges des exploitations, les bâtiments et les nouvelles constructions à usage d'habitat.**

### 2.4 Espaces de déplacements

Les espaces de déplacement (voirie et chemins) contribuent à la structuration et au fonctionnement du territoire.

#### ● Les axes routiers majeurs:

La particularité de la commune de Colomby est d'être scindée en deux par le RD n°2 qui constitue l'axe principal du territoire. Celle-ci passe au milieu de bourg du Nord au Sud ce qui a conduit l'urbanisation à se développer le long de cet axe : la morphologie urbaine de cette partie du territoire est ainsi linéaire. Cet axe relie Saint Sauveur le Vicomte à Valognes. Elle est classée par décret du 13 décembre 1952 voie à grande circulation et réseau d'intérêt structurant. Ainsi, la RD n°2 est soumise à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

## 2 –Etat initial de l'environnement



Vue sur le bourg de la RD n°2

La RD N°2 est également classée aux niveaux sonores 3 et 4 par arrêté préfectoral datant du 8 février 1999. En effet, la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

D'autres voies desservent la commune de Colomby. La RD n°146 relie la commune de Orglandes à celle de Morville.

La RD n°346 relie Morville à la RD n°146. Ces 2 axes sont classés dans le réseau d'intérêt local.

### ● Les chemins ruraux

Hormis les routes départementales, l'infrastructure routière se compose de chemins ruraux. Ils permettent notamment de desservir les parcelles agricoles et les ensembles bâtis groupés. Ils génèrent un trafic automobile moindre.

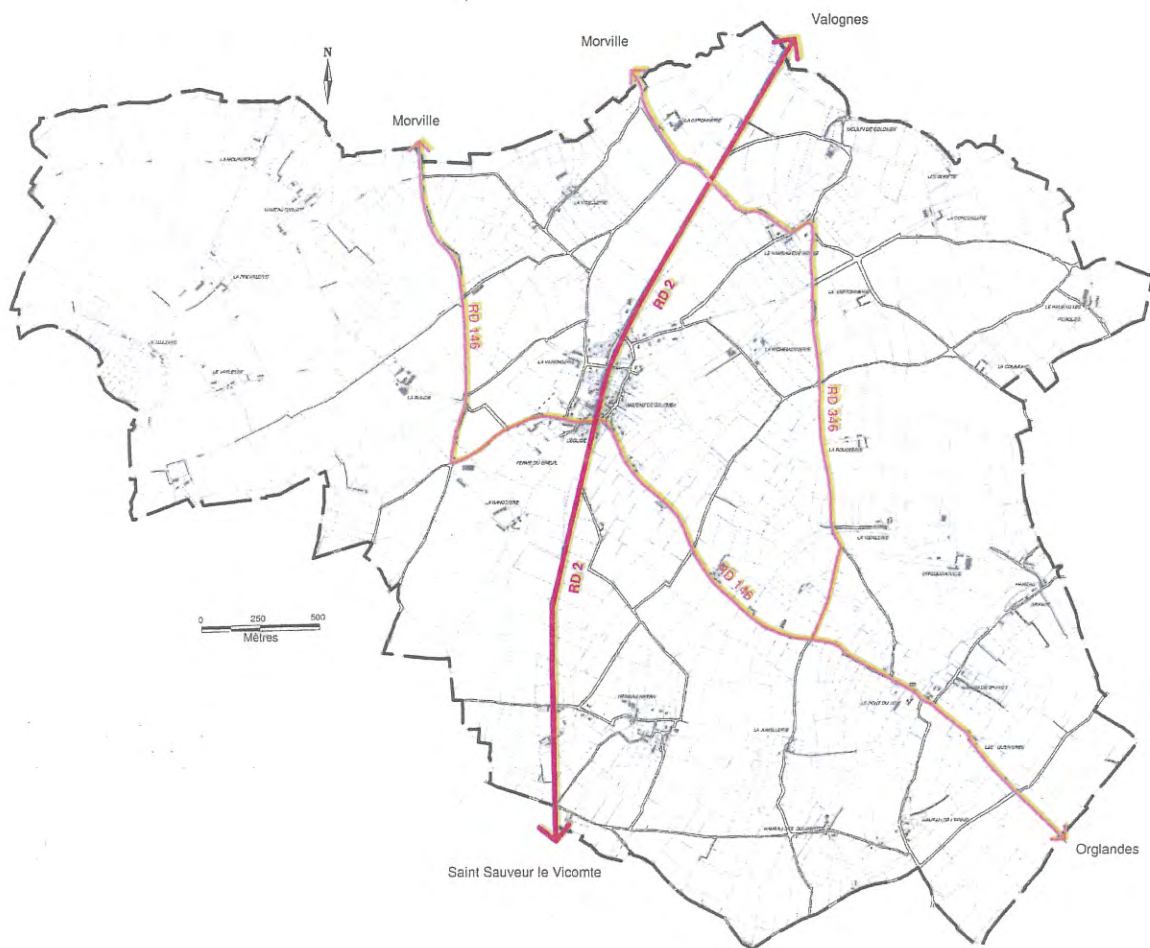


● **Les chemins de randonnée** : Il est à noter l'existence de circuits de chemins de randonnée inscrits au PDIPR par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2007. Ces derniers empruntent majoritairement des chemins communaux et partiellement des voies communales.

**La carte communale devra prendre en compte ces circuits et ne pas ouvrir de nouvelles zones de constructions sur le long du futur tracé.**

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Réseau routier



Source : Cadastre - ARIM



## 2 –Etat initial de l'environnement

### 3 – Définition des zones sensibles

#### 3.1 Le patrimoine naturel

« La loi du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, renforcée par celle du 2 février 1995 range dans le patrimoine commun de la nation les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent. Leur protection et leur mise en valeur, leur restauration et leur gestion sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable. Les milieux naturels peuvent être identifiés sous forme d'inventaires, ils peuvent aussi faire l'objet de mesures de protection.

On peut mentionner à ce titre :

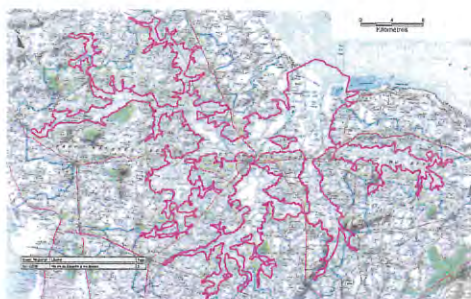
● **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF.)** Une ZNIEFF est une partie d'un territoire national terrestre ou maritime qui présente un intérêt reposant soit sur l'équilibre et la diversité de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés. L'inventaire dressé à ce titre permet d'avoir une connaissance permanente aussi exhaustive que possible des milieux naturels, terrestres et marins présentant un intérêt patrimonial. Deux types de zone sont définis :

- Zone de type I : secteur de superficie généralement limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national et régional.
- Zone de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

**Contrairement aux mesures de protections, les inventaires ne constituent pas des documents directement opposables. Ils établissent un état des lieux à un moment donné.**

● **Les zones humides.** Pour le moment, ces zones ne font pas l'objet d'inventaire, comme les autres milieux, même si très souvent elles couvrent des territoires déjà inventoriés. « Néanmoins, leur préservation s'impose ainsi qu'en dispose l'article 2 de la loi sur l'eau qui en donne la définition suivante :

On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... » Depuis 1986 la convention relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau, appelée convention de RAMSAR, la France s'est engagée à préserver les zones humides de son territoire. En Basse-Normandie les marais du Cotentin et du Bessin – baie des Veys (36.490 hectares) sont désignés zone RAMSAR



## 2 –Etat initial de l'environnement

**Cette désignation constitue un label de reconnaissance international, mais n'est pas une protection réglementaire, ni une mesure contraignante.**

Au titre des Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Vey, la commune de Colomby doit prendre en compte dans le cadre des espaces naturels protégés et de l'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie :

- **La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 – Marais du Cotentin et du Bessin – située à l'Est de la commune le long de la vallée du Merderet.**
- **La zone humide au sens de la convention de RAMSAR (ZH01), - Marais du Cotentin et du Bessin. La délimitation de cette zone sur Colomby correspond à celle de la ZNIEFF.**

**Il appartient à la carte communale de préserver la qualité du patrimoine naturel de l'ensemble de ces zones en ne les ouvrant pas à l'urbanisation.**

### 3.2 Les risques naturels



*Un affluent du Merderet au Moulin de Colomby*

Au regard de l'édition de l'atlas des zones inondables de la DIREN (mis à jour en 2002), le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement de la rivière de du Merderet sur l'ensemble de son cours. Par ailleurs, Colomby a fait l'objet en de 4 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

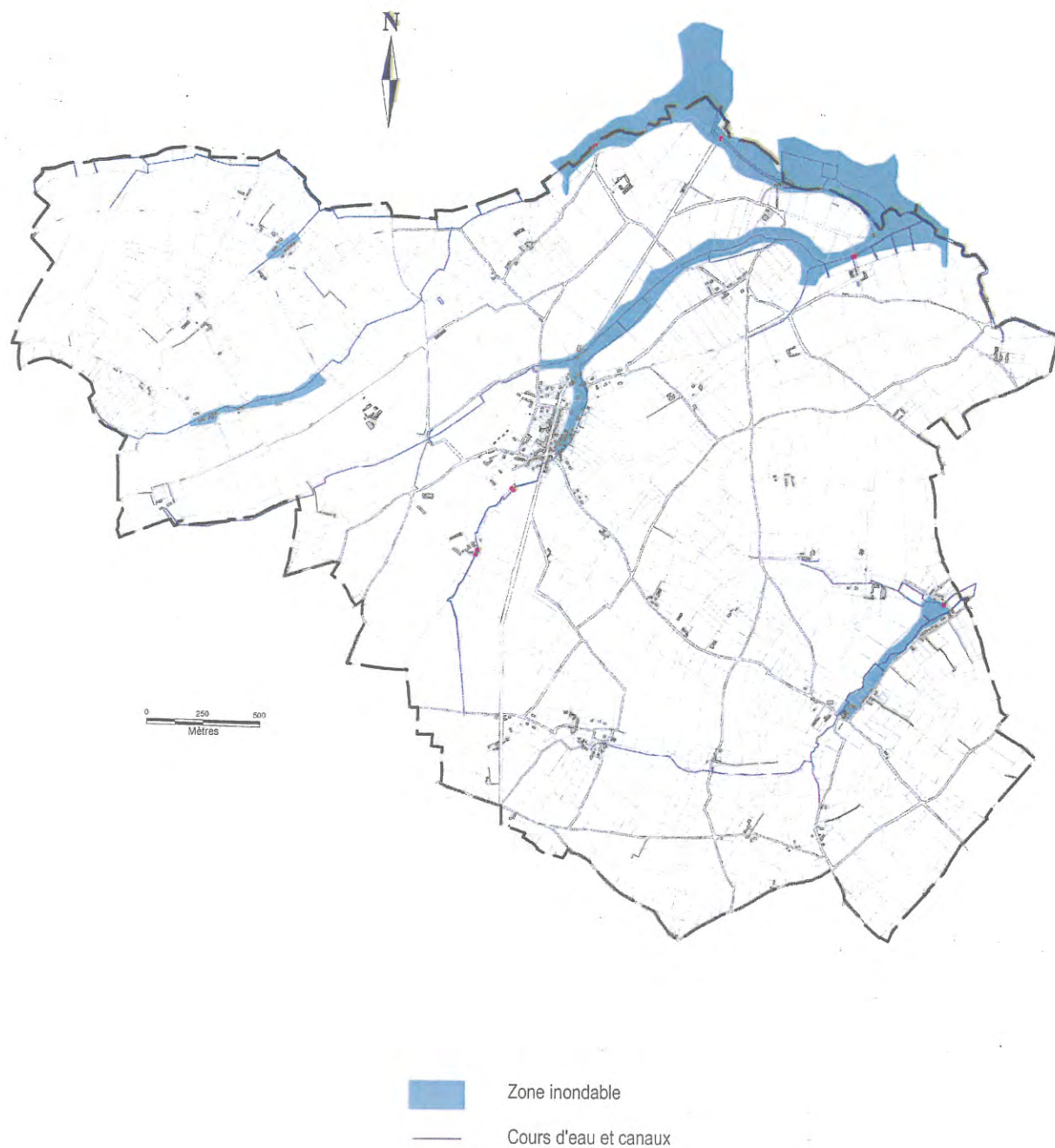
- **Journal Officiel du 30 décembre 1999 – inondation et coulées de boue pour la période du 25 au 26 décembre 1999**
- **Journal Officiel du 30 décembre 1999 – mouvement de terrain (affaissement et glissement de terrain) pour la période du 25 au 26 décembre 1999**
- **Journal Officiel du 28 juillet 1998 – inondation par crue de rivière et ruissellement en secteur urbain pour la période du 05 au 06 janvier 1998**
- **Journal Officiel du 07 mai 1995 – inondation par crue de rivière pour la période du 21 au 31 janvier 1995**

**Toutefois la Commune n'est pas inscrite dans le périmètre de prescription d'un Plan de Prévention des Risques naturels.**

Le phénomène d'inondation par débordement du principal cours d'eau reste circonscrit à une portion réduite du territoire. Toutefois, des secteurs à risques ont été repérés : les bords du Merderet en limite communale, le long de la RD n°2, dans le hameau Diguët ainsi qu'au lieu-dit « Le Varlesy ».

## 2 –Etat initial de l'environnement

### Zone inondable



Source : DIREN, ARIM

## 2 –Etat initial de l'environnement

**La carte communale ne devra donc pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur comme l'ensemble de la zone inventoriée par les services de la DIREN.**

Selon les dispositions de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, la carte communale devra prendre en compte l'existence des risques naturels prévisibles et notamment ceux liés aux inondations. En vertu de la loi 95-101 du 2 février 1995 de renforcement de la protection de l'environnement, toutes les dispositions devront être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa.

**En zones inondables, il convient de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'extension des crues.**

### 3.3 Exploitation de carrière

Par un arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2008, la société EURL SABCO domiciliée à Lieusaint a été autorisée à poursuivre et étendre l'exploitation d'une carrière au lieu-dit « le Haut Pitois » sur le territoire des communes de Lieusaint, Flottemenville et Colomby. La carrière figure à la nomenclature des installations classées.

L'exploitation, qui concerne l'extraction de sable, portera pendant cinq ans sur une superficie de 1 061 306 m<sup>2</sup> et une production maximale annuelle de 400 000 tonnes.

Pour Colomby, la superficie concernée par l'exploitation de la carrière est de 28ha.



## 2 –Etat initial de l'environnement

### 3.4 Patrimoine historique et archéologique



● **Monuments protégés.** On recense deux zones protégées au titre des monuments historiques classés ou inscrits. Il s'agit de l'Eglise (cadastre section C n°362) qui est classée par arrêté du 16 mars 1966. Une servitude de protection des abords dans un rayon de 500 mètres, au sein duquel tout aménagement en co-visibilité avec le monument, est soumise à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Tout autre aménagement donne lieu à un avis simple. La seconde zone protégée est l'ensemble du presbytère constitué du logis, les façades et les toitures des communs et du petit logis, l'ensemble des murs de clôture y compris les portails de la cour et les grilles du jardin (cadastre section C n°358, 359 et 360). Cet ensemble est inscrit par arrêté du 18 novembre 1996.

Par ailleurs ; il est signalé 4 édifices intéressants du point de vue architectural : le château de la Richemonnerie, le château de Bricquehoulle, le château de la baronnerie et le manoir du Breuil.



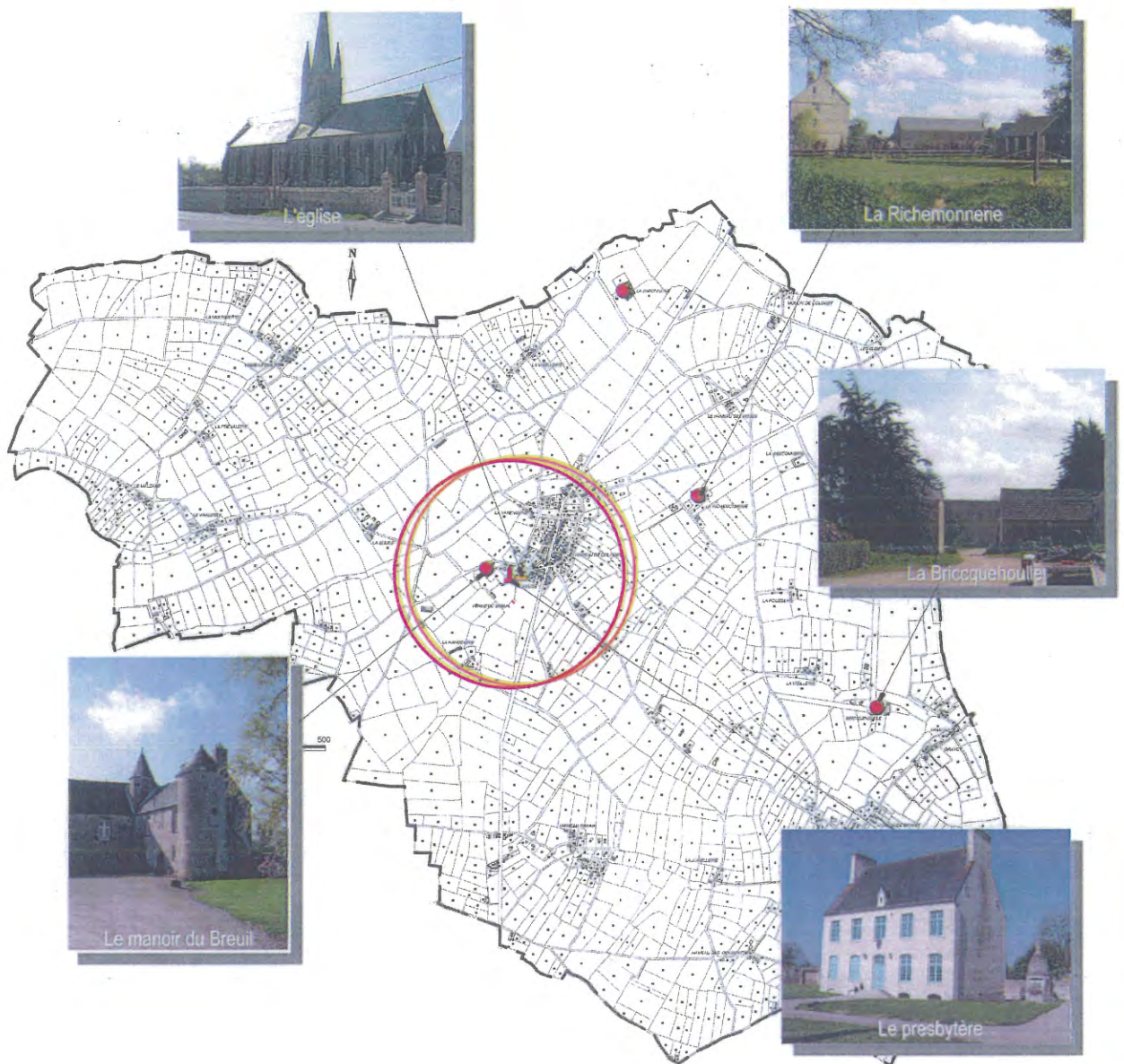
La Richemonnerie






La Baronnerie

## 2 - Etat initial de l'environnement




### Patrimoine bâti



-  Sites protégés au titre des Monuments historiques
-  Périmètre de protection des Monuments historiques
-  Bâti remarquable

Source : Cadastre - ARIM - IGN



-  Sites protégés au titre des Monuments historiques
-  Périmètre de protection des Monuments historiques
-  Bâti remarquable

Source : Cadastre - ARIM - IGN



L'église classée de Colomby

● **Vestiges archéologiques.** Sur le plan archéologique, la commune ne se situe pas dans un secteur ayant fait l'objet de recherches et reste encore peu documentée dans ce domaine. Cependant, la DRAC informe que seuls les sites de l'église paroissiale d'époque médiévale et son cimetière sont actuellement recensés sur le territoire de la commune.

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

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

### 3.5 Agriculture et zones constructibles

#### ● Sièges d'exploitations et bâtiments agricoles

Avec 1031 ha de superficie agricole utilisée, soit 92% de la surface totale de la commune, Colomby apparaît comme une commune agricole. 16 exploitations sont actuellement présentes sur le territoire communal de Colomby.



Exploitation à la Richemonnerie

Pour les exploitations ayant fait l'objet d'une reprise récente ou d'un regroupement (GAEC), les bâtiments d'exploitation ont pour la plupart été mis aux normes.

Les bâtiments agricoles renfermant des animaux et dont le nombre dépassent un certain seuil (variable en fonction du type d'animal), sont soumis à une procédure de déclaration aux services vétérinaires, puis à une procédure d'autorisation si elles dépassent un seuil supplémentaire. Ces installations sont alors classées et soumises à contrôle des services du Ministère de l'environnement. La distance réglementaire par rapport aux habitations passe alors de 50 à 100 mètres. Cette distance de 100 mètres est également applicable aux annexes servant à l'élevage (fumières, silos...)

## 2 –Etat initial de l'environnement

---

Ne pouvant prévoir pour les prochaines années si d'autres installations vont dépasser les seuils réglementaires évoqués ci-dessus, il paraît donc impératif de ne pas établir de futures zones constructibles à une distance inférieure de 100 mètres des bâtiments d'élevages et des sièges d'exploitation.

On peut mentionner, la cessation d'activité programmée de quelques exploitations à l'horizon 2015 (notamment celle située au centre bourg).

### ● Les plans d'épandage

Sur Colomby, l'activité agricole principale repose sur la production laitière et sur un mode d'élevage en stabulation. Ceci tend à générer une quantité importante de déchets organiques, mêlés à des « eaux vannes » issues du nettoyage du sol des bâtiments ou « habitent » les animaux et des salles de traite.

L'évacuation des boues organiques résiduelles peut s'inscrire dans un plan d'épandage, après étude par un cabinet spécialisé qui détermine des sols les plus aptes à recevoir les effluents. Il est également important de mentionner que les superficies de zones d'épandages sont calculées en fonction du nombre d'UGB de l'exploitation. En conséquence la réduction de ces surfaces en cas d'ouverture à l'urbanisation de certains de ces secteurs pourrait pénaliser les agriculteurs. Cette donnée est à prendre en considération lors de la pré définition de ces zones.

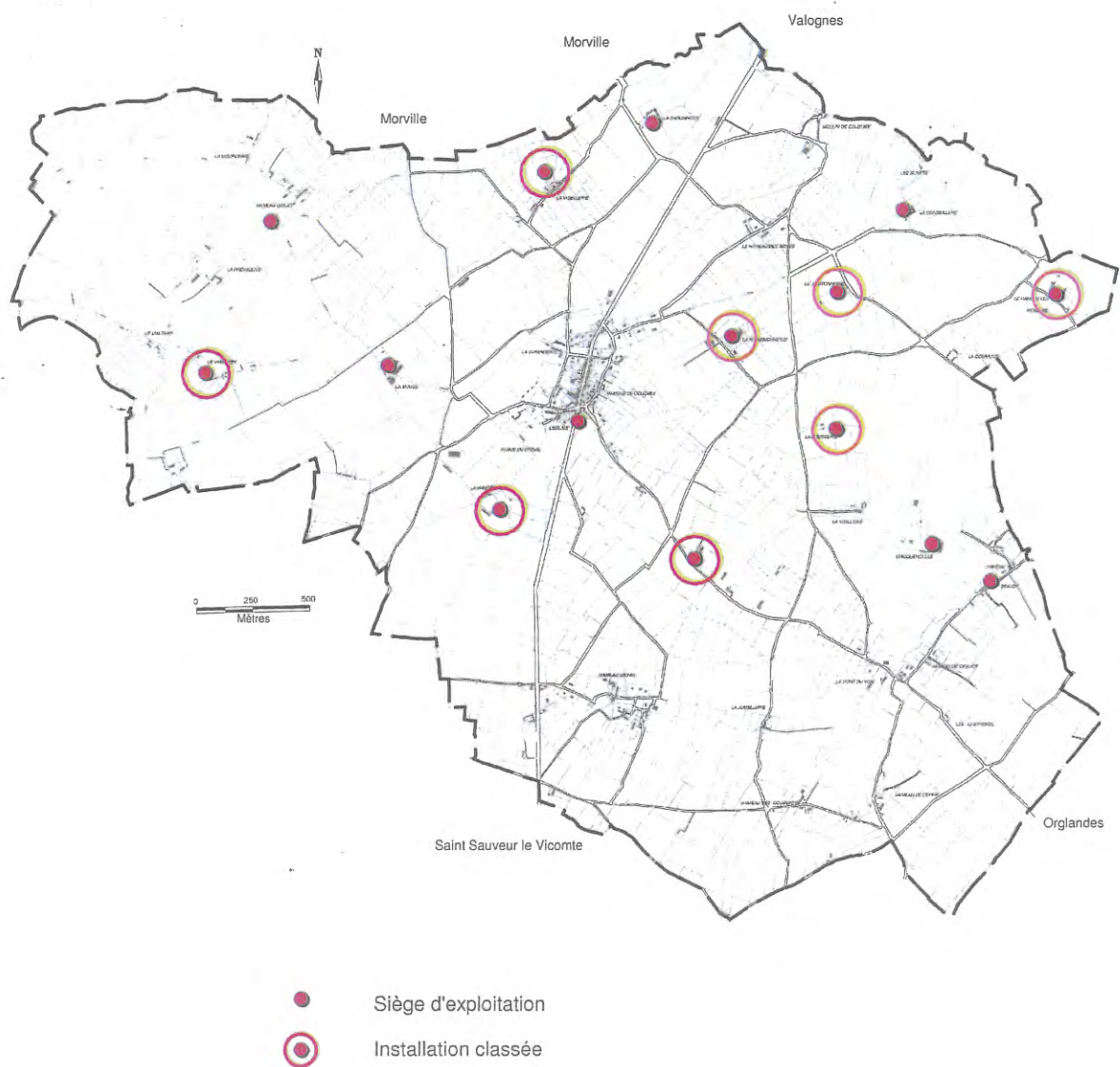
Chaque exploitant sur la base d'une démarche volontaire peut faire établir un plan des zones d'épandages. Ces dernières sont restreintes par l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire prévoyant un retrait fixe de 100 mètres par rapport aux habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs) et de 35 mètres aux abords des cours d'eau. La carte des plans d'épandage déclarés ou autorisés sur Colomby fournie par la DDAF de la Manche et les données recueillies auprès des agriculteurs montrent :

- des hameaux dont la zone urbanisée est totalement exclue de ce zonage comme le hameau Diguier, le hameau Gravot et le partie Ouest du bourg.
- des hameaux partiellement concernés comme le hameau Ravan et le hameau des Roses

Toutefois, il convient de souligner que ces zones sont susceptibles de subir des évolutions. Néanmoins, l'installation de nouvelles maisons d'habitations à proximité de zones susceptibles d'épandage ou référencées en tant que tel, a une conséquence directe sur l'activité agricole compte tenu de la législation évoquée ci-dessus. En conséquence, les nouvelles zones de constructions devront se développer de façon compatible avec l'activité agricole et les zones d'épandages.

## 2 – Etat initial de l'environnement

### Localisation des sièges d'exploitation



Source : Cadastre - ARIM

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 3.6 Les grandes unités paysagères

La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages traduit une obligation de prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme. Elle vise à protéger des paysages non seulement remarquables mais également des éléments structurants de paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. La notion de paysage s'entend ici comme une organisation et une utilisation d'un espace en fonction de ses caractéristiques physiques et son mode d'occupation humaine.

Du fait de sa topographie, Colomby ne possède pas de nombreux points de vue offrant une vision panoramique sur le territoire de la commune. Les perspectives sont souvent masquées. L'analyse paysagère illustrée par des photographies panoramiques est donc plus difficile

Toutefois, il se dégage deux grands types de paysage : un paysage de plateau bocager et un paysage de vallée humide. En sillonnant le territoire de la commune depuis les axes de communication, on peut remarquer une alternance entre ces deux grandes unités paysagères.

● **Le plateau bocager** occupe l'essentiel du paysage. Il présente une végétation de haies et parfois de bosquets bordant des prés. On observe également des haies d'arbres et d'arbustes le long des axes de communications. Ce maillage parfois dense se dégrade là où les surfaces de labours sont plus intenses. Il en résulte un paysage plus ouvert, peu présent sur le territoire. En effet, le maillage de la commune reste très serré par rapport à d'autres communes qui ont connu des procédures de remembrement foncier.



## 2 –Etat initial de l'environnement



● La vallée humide du Merderet se caractérise par une végétation particulière composée de haies et plus rarement de boisements, qu'il convient de préserver pour leur qualité biologique et paysagère. Par ailleurs, la physionomie de cette vallée lui confère un particularisme qu'il convient également de préserver. Cette entité se localise surtout au Nord-Est de la commune et le tracé de la RD n°2 permet d'apprécier ce paysage. Sans y appartenir vraiment, Colomby marque le début de la véritable zone des marais avec des secteurs humides et de véritables canaux (exemple : liesaint).



Tout autant que les haies, l'herbe des prairies fait partie intégrante du paysage de bocage. De par sa permanence et sa continuité elle en assure l'unité, la cohérence et l'identité du paysage.

## 2 –Etat initial de l'environnement

### 3.7 Les éléments structurants du paysage



● **Les haies.** Le principal élément structurant de ces paysages est constitué par les haies. Présentes sous formes arbustive (noisetier, charmes...) ou d'alignement d'arbres de haut jet (chêne, châtaigner, hêtre, frêne, aulne) leur densité va donc singulièrement déterminer l'ambiance des secteurs de bocage. Mais il faut également rappeler à quel point la position, la composition des haies et leur mode d'entretien sont importants pour déterminer la perception des paysages. Le degré d'opacité, la position vis-à-vis des routes et des chemins conditionnent la visibilité des territoires. Il y a par exemple une grande différence entre les haies opaques sur toute leur hauteur et les haies basse taillée. Elles assurent toutes néanmoins l'identité du bocage en offrant des premiers plans de grande qualité. Toutefois, le système bocager n'est pas un système en équilibre naturel car il suppose l'intervention régulière de l'homme pour l'entretien. Si ce dernier ne rejoint plus uniquement les besoins économiques auxquels il a répondu dans l'histoire, il faut, dans le projet de le maintenir, lui trouver d'autres justifications parmi lesquelles l'économie touristique n'est pas la moindre. La qualité des promenades et des espaces qu'elles donnent à considérer, forme ici un élément important de produit touristique. Il appartient à la carte communale de veiller à les préserver tant au niveau des espèces qui les composent que des unités paysagères qu'elles modèlent. Il faut préciser que les haies en limite de voirie sont particulièrement bien entretenues par la commune.

A ce titre, conscient des risques occasionnés par le recul du bocage et la volonté de préserver ces entités paysagères, le Conseil général de la Manche a mis en place un programme sous forme d'aides financières afin d'améliorer la qualité des haies (création ou restauration.) L'organisation et l'animation de ces actions ont été confiées à la Chambre Départementale d'Agriculture de la Manche, et sont relayées localement par les associations Syndicales Libres (A.S.L) de boisement.

## 2 –Etat initial de l'environnement

---

### 4 – Ressources, servitudes et réseau

#### 4.1 Eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

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

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

Il n'existe pas de réseaux de collecte des eaux pluviales à Colomby, cependant, il se rencontre sous la forme de fossés de bords de route ou en limite de parcelles agricoles dont les écoulements sont favorisés par la topographie.

#### 4-2 L'assainissement

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Les constructions sont équipées de dispositifs d'assainissement individuel. Ainsi en application de la loi sur l'eau, la commune de Colomby s'est engagée dans l'élaboration d'un schéma d'assainissement. La carte de zonage d'assainissement est actuellement établie. Elle prend en compte les contraintes sur le secteur. Le conseil municipal a opté pour un assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

L'étude du zonage d'assainissement de la commune a été élaborée par le bureau d'études BICHA. Le rapport révèle que les sols présents sur Colomby présentent une aptitude moyenne pour l'épuration naturelle des eaux usées

- **L'église et le hameau de Colomby** : Le sol en place est de mauvaise qualité sur ce secteur, présentant des signes d'hydromorphie. L'assainissement collectif du bourg peut être une solution mais la municipalité ne l'a pas retenu étant donné le coût de cette opération.
- **le hameau Diguet** : Les parcelles sont de taille convenable et l'aptitude des sols est correcte pour permettre la mise en place de filières classiques d'assainissement. Il est préconisé une réhabilitation de l'assainissement non collectif.
- **le hameau des Roses** : bien que l'aptitude des sols soit limitée pour permettre l'épuration naturelle des eaux usées, les parcelles sont de taille convenable. La solution envisagée est la réhabilitation de l'assainissement non collectif.



## 2 –Etat initial de l'environnement

---

- **Le hameau Ravan (partie Est) :** la réhabilitation de l'assainissement non collectif est la solution envisagée car les parcelles sont de taille convenable et l'aptitude des sols s'y prête.
- **Le hameau Ravan :** les sols y sont de mauvaise qualité et il peut être envisagé de trouver des solutions techniques pour pallier à cette contrainte. La réhabilitation de l'assainissement non collectif est ainsi la solution retenue.
- **Le pont du voie :** La réhabilitation de l'assainissement non collectif est la solution envisagée mais la sensibilité du milieu naturel impose de réfléchir sur des solutions techniques spécifiques pour limiter les risques de pollution.
- **Le hameau Gravot :** Ce secteur se caractérise par une sensibilité du milieu et une mauvaise qualité des sols en place. Pourtant, les parcelles sont de taille convenable et permettent la réhabilitation de l'assainissement non collectif.

La localisation de nouvelles zones à urbaniser devra prendre en considération :

- les secteurs ou les sols sont les plus aptes à recevoir un assainissement autonome,
- la nécessité d'assurer une continuité urbaine à partir des hameaux les plus importants.
- 

### 4.3 – Gestion de l'eau potable et des captages

La commune est alimentée en eau potable par le SIAEP de Valognes, à partir de la station « Rue Lerdey » à Saint Joseph qui dessert 23 communes. Le volume produit en 2005 s'est élevé à 602 820 m<sup>3</sup> soit une production moyenne de 1651 m<sup>3</sup>/jour. Le volume consommé s'élève à 458 631 m<sup>3</sup> pour 4 424 clients. D'origine souterraine, les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

La commune ne dispose pas de point de captage sur son territoire.

### 4-4 - Réseaux électriques

L'ouverture de nouvelles constructions sur Colomby devra éviter la proximité du tracé des lignes hautes tensions.

## 2 -Etat initial de l'environnement

### Réseau électrique



Source : Cadastre - ARIM

### *3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal*

---

# *DIAGNOSTIC SOCIO ÉCONOMIQUE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL*

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### 1 – La population

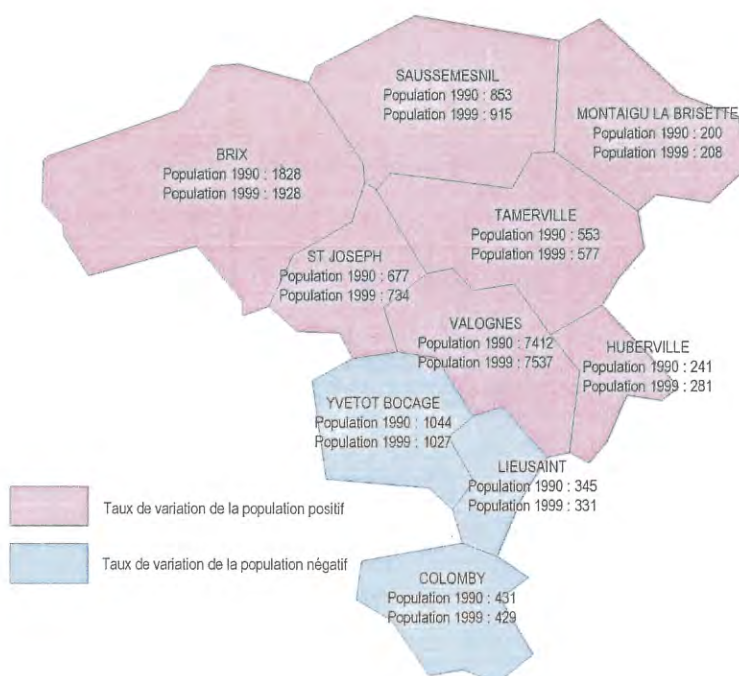
Lors du dernier recensement INSEE de 1999, la communauté de communes du Bocage Valognais comptabilisait 14 187habitants. Valognes constitue le pôle majeur de ce territoire avec 7537 habitants (soit 53 % du poids total de la population de la Communauté de Communes.)

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes a régulièrement augmenté depuis 1975 enregistrant une croissance de plus de 3 % jusqu'en 1999. Cette progression est à mettre en parallèle avec Valognes. En effet, cette dernière a vu sa population croître de 28 % sur la période 1975-1999. L'attractivité exercée par la commune centre sur les retraités agricoles des autres communes du territoire (proximité des services, commerces...) a favorisé une migration vers le chef lieu de canton d'une partie de cette catégorie de la population. Par ailleurs, Valognes reste le principal « gisement » d'emplois pour le secteur, exerçant ainsi une attractivité importante pour des personnes cherchant à concilier sur un espace géographique réduit, travail et domicile.

#### Contexte intercommunal

#### Evolution de la population entre 1990 et 1999 Communauté de Communes du Bocage Valognais

Colomby: 429 habitants au recensement INSEE de 1999 et 527 en 2006 selon estimation municipale



### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### 1.1 Démographie

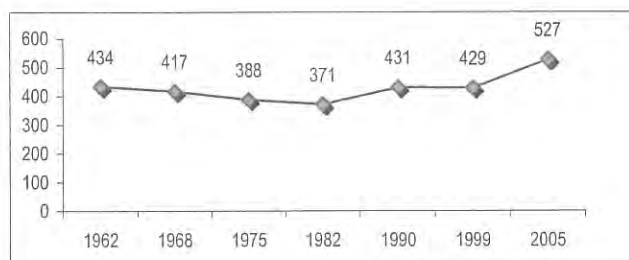
De 1962 à 1982 la population de la Commune de Colomby a régulièrement diminué passant de 434 à 371 habitants. Entre 1982 et 1990, elle a connu une nette progression avec 60 nouveaux habitants (+16%) ;

Toutefois, au recensement général de population de 1999, la commune comptabilisait à 2 habitants près le même nombre de personnes qu'en 1990, marquant ainsi un nouveau ralentissement de la croissance démographique.

Selon les estimations de la mairie, la commune comptabilisait 527 habitants en 2005. Avec 98 nouveaux habitants, la commune connaît donc une nouvelle phase de progression, progression qu'elle souhaite maintenir afin d'assurer la pérennité de ses équipements et de son dynamisme.

*Evolution de la population*

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population	434	417	388	371	431	429	527
Variation en nombre	-17	-29	-17	60	-2	98	
En pourcentage par an	-0,67	-1,03	-0,63	1,89	-0,05	3,5	
Mouvement naturel (pourcentage par an)	0,82	-0,07	0,04	0,66	1,01		
Solde migratoire (pourcentage par an)	-1,49	-0,96	-0,67	1,23	-1,06		



Entre 1962 et 1982, la diminution de la population s'explique principalement par un solde migratoire négatif même s'il a tendance à se ralentir au fil des périodes. Le solde naturel bien que positif est lui aussi en baisse. Avec le recul de l'activité agricole, les habitants souvent parmi les plus jeunes, quittent la commune et se dirigent vers les communes plus attractives de la région qui offrent des emplois de substitution.

L'année 1982 marque un renversement de la tendance. En effet, au cours de la période 1982-1990, le solde migratoire s'inverse et devient positif alors que le solde naturel après un tassement progressif est lui aussi en progression.

Entre 1990 et 1999, seul un mouvement naturel positif permet à la population de se maintenir, le solde migratoire enregistrant un net recul par rapport à la période précédente.

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Les chiffres communiqués par la mairie de Colomby pour 2005 (527 habitants)°montrent une progression de la population depuis le dernier recensement compte tenu de l'installation de nouveaux habitants

Si la population a augmenté entre 1975 et 1982, ceci s'explique en partie par l'arrivée de nouveaux ménages souhaitant construire en milieu « rural » ou réhabiliter du bâti ancien.

Toutefois les constructions de maisons individuelles ne pouvant se réaliser qu'en dehors de lotissements sur des parcelles isolées, l'apport extérieur de cette première catégorie de nouveaux arrivants s'est réalisée « au coup par coup » sans véritable maîtrise de la commune.

Aujourd'hui, les élus enregistrent une demande accrue de parcelles à construire depuis quatre ans. Colomby souhaite de ce fait profiter d'une dynamique favorable afin de pourvoir au renouvellement des générations des années à venir.

Dans cette optique et afin de répondre favorablement aux demandes, elle doit cependant trouver de nouvelles possibilités d'accueil.

#### 1.2 Des classes d'âge relativement équilibrées

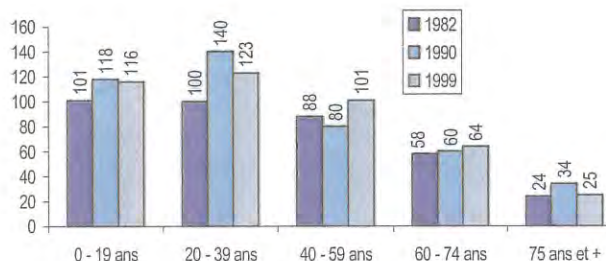
Les chiffres de l'INSEE en 1999 font apparaître une répartition équilibrée des classes d'âge au sein de la population de Colomby .

Ainsi, la commune se caractérise par une bonne proportion des 0–19 ans (27 % de la population totale) . La tranche des 20-39 ans est également bien représentée (28,7%).

Il est à noter cependant que cette strate de la population a régressé depuis le dernier recensement au profit de celle des 40-59 ans, marquant le léger vieillissement généré par la stagnation démographique de la période 1990-1999.

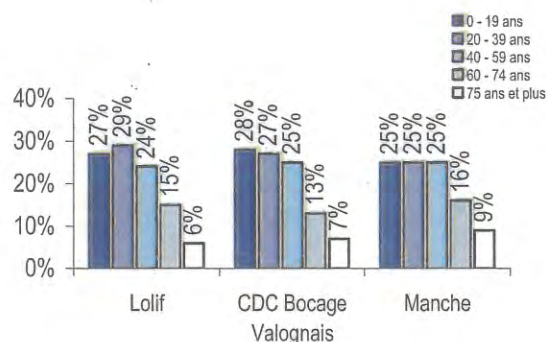
	Nombre	%
0 - 19 ans	116	27,0%
20 - 39 ans	123	28,7%
40 - 59 ans	101	23,5%
60 - 74 ans	64	14,9%
75 ans et plus	25	5,8%
<b>TOTAL</b>	<b>429</b>	<b>99,9%</b>

Répartition de la population en 1999



Si la répartition de la population à Colomby reste proche de celle de la communauté de communes, elle se distingue des moyennes du département. D'une manière générale, la population y est plus jeune.

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

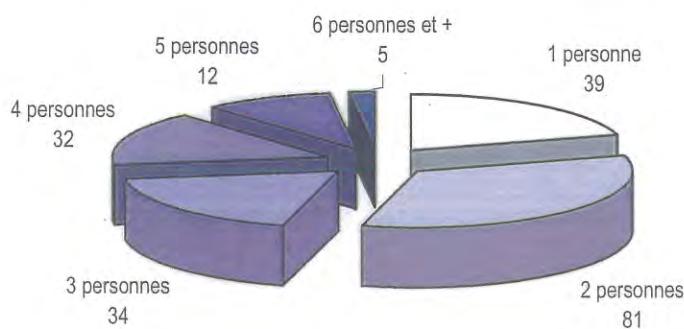


En effet, l'indice de jeunesse en 1999 est de 1,3. ce qui traduit une dynamique démographique encore positive.

#### 1.3 Les ménages

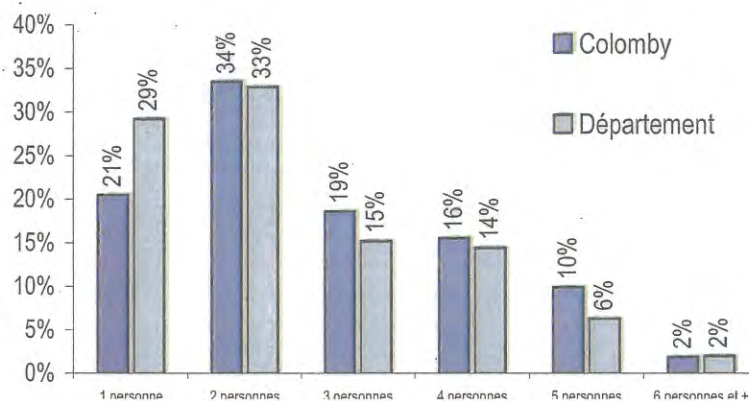
La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, malgré une part non négligeable de ménages de petite taille (55% des ménages constitués de 1 ou 2 personnes.) qui s'inscrit dans l'évolution globale de la composition familiale depuis trois décennies, les familles restent bien représentées sur la commune.

Cependant, cette tendance est moins marquée à Colomby que sur l'ensemble de la Manche. Pour mémoire, sur le Département, le pourcentage des ménages de moins de trois personnes a atteint 62% au dernier recensement de 1999. Ainsi à l'inverse, on observe à Colomby un nombre important de couples avec enfants (28% de ménages constitués de 4 personnes et plus en 1999) pour lesquels l'existence d'une école ou d'un regroupement pédagogique constituent un atout considérable pour s'installer dans la commune.



### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Composition des ménages en 1999 –  
Colomby  
Source INSEE



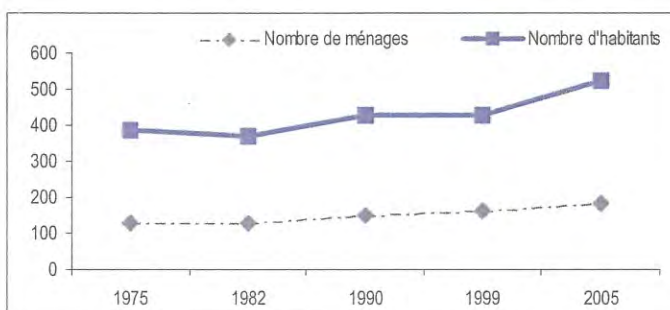
On constate que depuis 20 ans, le nombre de ménages (129 en 1982 contre 152 en 1999) tend à augmenter alors que le nombre de personnes par ménage diminue (3.0 en 1982 contre 2.7 en 1999.)

Ménages et population Colomby

	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre de ménages	129	129	152	161	185 *
Nombre d'habitants	388	371	431	429	527
Nbre de personnes / ménages	3.0	2.9	2.8	2.7	2.8

\* estimation mairie au 1er janvier 2005

INSEE



### 3 – *Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal*

---

L'évolution démographique enregistrée au cours des dernières années démontre l'attractivité d'une commune proche d'un bassin d'emplois facilement accessible compte tenu d'une desserte routière favorable.

L'émergence depuis quelques années de constructions correspond à l'arrivée de nouvelles familles séduites par ces atouts. Ces dernières ouvrent des perspectives de dynamique démographique positive pour les prochaines années.

Le développement maîtrisé de la commune doit donc passer par une réorientation de sa politique « d'offre » de terrain à bâtir, tant sur la localisation des zones de constructions que sur leur typologie.

En outre, le patrimoine restant à réhabiliter est restreint. La mise en œuvre d'une nouvelle démarche foncière globale et structurée à l'échelle de la commune constitue donc une condition à son dynamisme démographique.

En cas de non-renouvellement de la population, la commune risque d'enregistrer un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes de même taille. Il est donc nécessaire d'anticiper les besoins liés aux nouveaux accédants. De même, l'accueil de nouvelles populations implique l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements.

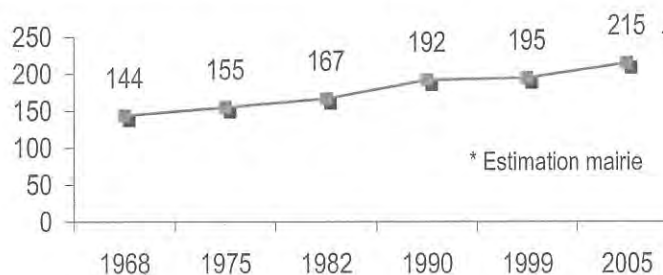
### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

## 2 – Le parc de logements

Depuis 1968 le nombre global de logements a évolué positivement tout en enregistrant un tassement du rythme d'évolution entre 1990 et 1999.

### 2.1 Evolution du parc existant

Evolution du nombre de logements - Colomby- Source INSEE



	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	144		
1975	155	11	1,06
1975	155		
1982	167	12	1,07
1982	167		
1990	192	25	1,76
1990	192		
1999	195	3	0,17

Répartition du nombre de logements - Colomby- Source INSEE

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
1968	131		4	10	9	3
1975	129	-2	14		12	
1975	129	0	14	5	12	7
1982	129		19		19	
1982	129	23	19	5	19	-3
1990	152		24		16	
1990	152	9	24	-1	16	-5
1999	161		23		11	

L'estimation de la mairie concernant le nombre de résidences principales en 2005 soit 185 logements, montre une progression de ce segment du parc avec 24 nouveaux logements.

Les logements vacants après une période de progression ont régressé depuis 1982. Parallèlement, le nombre de résidences secondaires s'est accru régulièrement depuis 1968. Cependant, selon l'estimation de la Mairie, il semble qu'elles aient beaucoup diminué depuis 1999 (5 logements).

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### Peu de logements vacants

Outre les constructions neuves, la réhabilitation des logements vacants et la transformation des résidences secondaires en logements à l'année restent les seules options possibles pour accroître le nombre de résidences à l'année. Or, le potentiel de logements « mobilisables » dans ces deux catégories reste faible (4 logements vacants en 2005 et 5 résidences secondaires recensées selon l'estimation de la Mairie.)

Type de résidence : Colomby- CDC – Département – Source INSEE

Résidences principales	1990	1999	Evolution
<b>Colomby</b>	<b>152</b>	<b>161</b>	<b>+ 5.9%</b>
CDC Bocage Valognais	4 978	5 398	+ 8.4%
Département	179 802	194 718	+ 8.3%

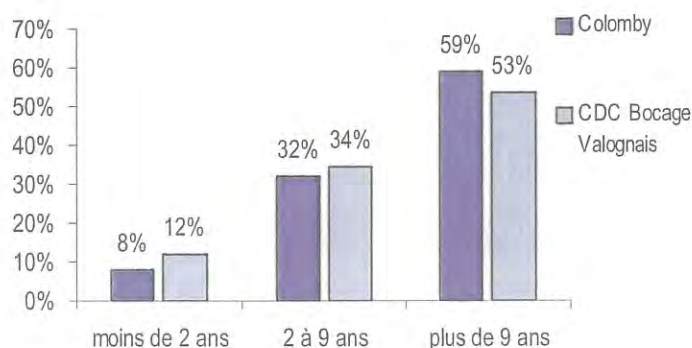
Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
<b>Colomby</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>-4.2%</b>
CDC Bocage Valognais	307	301	-2.0%
Département	32 002	35 841	+ 12%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
<b>Colomby</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>-31.3%</b>
CDC Bocage Valognais	386	302	-21.8%
Département	15 668	14 710	-6.1%

Une comparaison des chiffres de la commune avec ceux de la communauté de communes montre une évolution relativement proche du parc de logements. La progression des résidences principales est toutefois moins marquée à Colomby. Par ailleurs, on doit souligner que les résidences secondaires sont en recul à Colomby et sur la Communauté de Communes alors qu'à l'échelle du Département, elles sont au contraire en forte progression. La proximité du bassin d'emploi de Cherbourg et dans une moindre mesure de celui de Valognes a sans doute renforcé l'attractivité de communes bien desservies sur le plan routier

#### ● Ancienneté dans le logement

Date d'emménagement des ménages- 1999 – Source INSEE

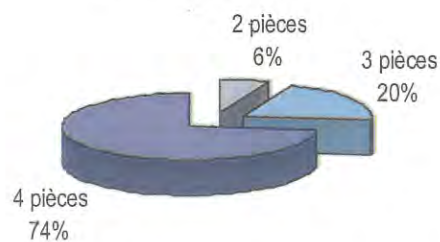


### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

La faible représentation des familles ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans en 1999 confirme l'évolution limitée du nombre de logements et la faible rotation de la population. La forte représentation des ménages occupant leur logement depuis plus de 9 ans (59%) confirme cette stabilité. Celle-ci doit cependant avoir évolué compte tenu de la progression constatée du nombre de résidences principales depuis 1999, notamment par la remise sur le marché de logements vacants.

#### ● Taille des logements

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces – 1999  
Source INSEE



Des logements de grande taille

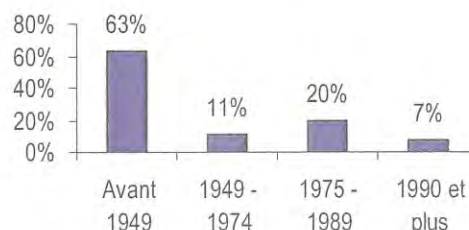
Le parc de logements est uniquement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 74 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus, contre seulement 6 % de 2 pièces maximum. Le profil est symbolique du secteur dans lequel se situe la commune et correspond à la composition des ménages (2.7 personnes par ménage en moyenne en 1999.) Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille.

#### ● Ancienneté du parc

L'ancienneté du parc révèle deux périodes principales de constructions sur la commune. Le bâti ancien, datant d'avant 1949, est le plus important avec 63 %. Il est constitué de maisons, de fermes ou d'anciens corps de ferme isolés ou situés dans les principaux hameaux. La seconde période est celle du début des années 70 et correspondant à la première « ère » de construction pavillonnaire où une demande en logements neufs a été observée et a abouti notamment à la réalisation de maisons individuelles. Faut de terrains constructibles ouverts à l'urbanisation, ce mouvement a marqué le pas à partir de 1990.

Un parc ancien important

Ancienneté du parc 1999 – Colomby – Source INSEE



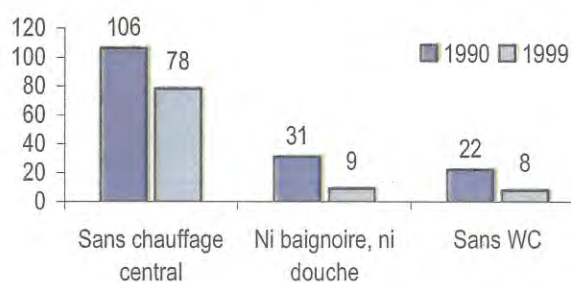
### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### ● Confort du parc

Selon l'INSEE, l'inconfort d'un logement se détermine selon qu'il manque au moins l'un des éléments principaux suivants :

- Un WC intérieur,
- Une salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une douche ou une baignoire),
- Un chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs ou radiateurs dans chaque pièces d'habitation).

Evolution du confort –Colomby– Source INSEE

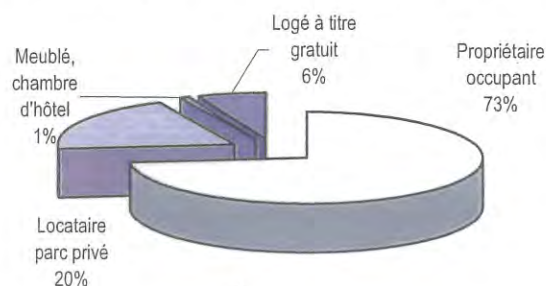


En 1999, avec 19 résidences principales sans WC intérieur ou salle de bains recensés, on enregistre une amélioration notable du niveau du confort des logements depuis 1990 (53). Le nombre de résidences principales sans chauffage central reste malgré tout important même si lui aussi a reculé.

Ces trois éléments permettent de déterminer officiellement l'inconfort des logements néanmoins d'autres critères tels que la vétusté des équipements, des installations électriques, l'absence d'isolation ou de problèmes permettent de mieux qualifier cet inconfort.

#### ● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation - 1999



INSEE

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

73% de propriétaires occupants et une absence de logements sociaux

Le statut de propriétaire est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente 73 % des résidences principales. Cette forte représentation favorise un faible taux de mobilité résidentielle. Parallèlement, les locataires représentent cependant 20 % du parc, soit 32 logements en 1999 dont quatre sont la propriété de la commune.

Enfin on peut noter qu'en dehors des logements communaux, il n'existe pas de logements locatifs sociaux sur la commune.

#### 2.2 La construction neuve

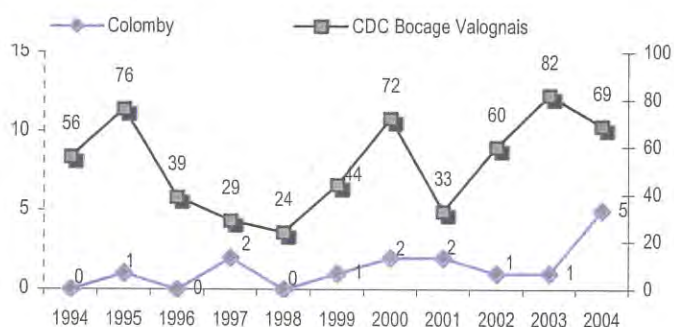
La municipalité enregistre une demande importante de terrains à construire auxquelles elle ne peut répondre. La commune semble de plus en plus sollicitée compte tenu de la liaison rapide avec Cherbourg via la bretelle d'accès à la quatre voies permettant d'éviter Valognes. Ainsi, en 2005 elle a répondu à 6 demandes écrites de renseignement en matière d'urbanisme, 10 demandes de certificats d'urbanisme et 15 à 20 demandes pour terrains constructibles.

Une demande s'exprime également pour du logement locatif social, le parc HLM de Valognes étant saturé. Elle émane essentiellement de femmes seules avec des enfants à charge, disposant de peu de ressources et attirées par les facilités de déplacement vers Valognes et Cherbourg.

De 1994 à 1998, la commune enregistre 3 constructions neuves. A partir de cette date, on constate une nette évolution avec 12 nouveaux logements entre 1998 et 2004 qui expliquent la reprise de la croissance démographique à Colomby.

Constructions neuves – Colomby/ Communauté de communes

Logements commencés



Cette évolution est la résultante de plusieurs facteurs : la croissance démographique, la variation du stock de logements, l'arrivée d'une nouvelle population mais aussi le desserrement correspondant à la variation de la taille des ménages (à population égale, la réduction de la taille des ménages nécessite davantage de logements).

### *3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal*

---

Depuis quelques années, la commune de Colomby fait l'objet d'une demande accrue de la part de personnes désireuses d'y résider soit en tant que propriétaires soit en tant que locataires.

Bloquée par un manque de terrains constructibles et l'inexistence de logements vacants, la commune ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population. La question de l'évolution du nombre de logements neufs et des résidences principales reste par ailleurs liée à la notion d'attractivité de la commune due à sa proximité géographique avec Valognes et Cherbourg.

L'enjeu de l'élaboration de la carte communale, est d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale et permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité de Colomby. Dans ce contexte, Le bâti ancien et notamment les constructions non dédiées initialement au logement doivent être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant.

Enfin, il semble important d'envisager une diversification de l'offre de logements, c'est à dire offrir des opportunités en terme d'accession à la propriété mais également de logements locatifs compte tenu de la demande qui s'exprime et du renouvellement de population nécessaire pour maintenir un dynamisme démographique.

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### 3 – Les activités

##### 3.1 Emploi – population active – chômage

L'offre réduite d'emplois sur son territoire et sa situation géographique privilégiée du à la proximité de la voie de communication majeure que constitue la N13, influent directement sur les migrations alternantes entre domicile et travail (en 1999, 71% des actifs de la commune ayant un emploi possédait une activité professionnelle extérieure.)

Valognes à 7 Km et Cherbourg à 28 Km, constituent les principales zones d'emplois pour les actifs de Colomby.

Evolution de la population active – Source INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1999	185	160	86,5%
1990	175	158	90,3%
1982	159	151	95,0%

La population active est en constante progression depuis 1982. Inversement à cette tendance, la population active ayant un emploi a diminué de plus de 10 points entre 1982 et 1999 passant de 95% à 86,5%.

Evolution du taux d'activité – Source INSEE

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	92,3%	79,3%	87,5%	60,0%	81,3%
1990	89,7%	58,1%	88,9%	65,7%	76,8%
1982	94,6%	63,6%	87,0%	64,3%	78,7%

Entre 1982 et 1999, le taux d'activité a progressé de 20,7%. Cette évolution doit être attribuée à la forte augmentation du taux d'activité des femmes âgées de 20 à 39 ans. Celui-ci passe en effet de 63,6% en 1982 à 79,03% en 1999 soit une progression de 15,7%. A l'inverse, chez les femmes de 40-59 ans, le taux baisse de plus de 4%. L'arrivée sur la commune de jeunes femmes désormais actives, contrairement à leurs aînées, apparaît comme un facteur de dynamisme.

Pour les hommes, et quel que soit leur âge, le taux d'activité recule ou stagne. Il est cependant plus développé chez les hommes âgés de 20 à 39 ans.

Ce constat vient corroborer l'analyse posée préalablement sur la structure démographique de la commune qui montre une proportion plus élevée d'habitants âgés de moins de 40 ans.

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### ● Les catégories socio-professionnelles – Source INSEE

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC Bocage Valognais	
Agriculteurs	28	15,5%	56	84	300	5,0%
Artisans - commerçants	12	6,5%	20	16	480	8,0%
Cadres - professions int.	7	4,0%	16	0	391	6,0%
Professions intermédiaires	27	14,5%	28	8	1 347	22,0%
Employés	41	22,5%	8	4	1 773	29,0%
Ouvriers	68	37,0%	52	48	1 844	30,0%
Retraités	84		64	76	2 604	
Autres inactifs	162	-	180	168	5 459	-

La population de Colomby se répartit essentiellement selon trois catégories : les ouvriers, les employés, les agriculteurs

Les ouvriers déjà nombreux en 1982 sont désormais majoritaires parmi les actifs de Colomby. C'est cependant la catégories des employés qui connaît la plus forte progression puisqu'elle passe de 2,5% des actifs en 1982 à 22% en 1999 . Les classes moyennes ont été majoritaires à venir s'installer à Colomby. Si les agriculteurs constituent une des trois CSP les plus représentées, ils enregistrent néanmoins un recul très marqué passant de 53% des actifs en 1982 à 15,5 % 1999.

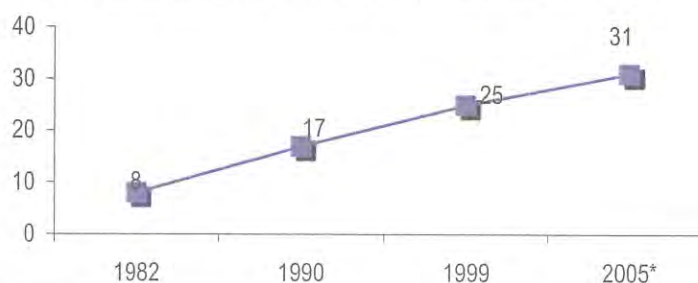
Quant aux retraités, alors que leur part avait diminué entre 1982 et 1990, elle a progressé entre 1990 et 1999 marquant ainsi un ralentissement dans le renouvellement des générations.

#### ● Chômage

En 2006, 31 demandeurs d'emplois d'un age moyen de 35 ans étaient recensés sur la commune de Colomby. Ce chiffre est en progression puisqu'en 1999, on dénombrait 25 demandeurs d'emplois.

La situation de Colomby se situe légèrement en deçà des taux enregistrés dans la communauté de commune et dans le département de la Manche.

Evolution du nombre de chômeurs –Colomby– source INSEE



\* Estimation mairie au 1er janvier 2005

Une forte progression des employés

31 demandeurs d'emploi en 2005

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Taux de chômage 1999 – source INSEE

	Colomby		CDC Bocage Valognais		Manche	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
<b>TOTAL</b>	25	13.5%	711	12.9%	23 979	11.6%
Hommes	12	10.8%	327	10.6%	10 928	9.5%
Femmes	13	17.6%	384	15.8%	13 051	14.0%

#### ● Revenus – Source INSEE

Le niveau moyen des revenus de la population est inférieur aux taux enregistrés pour le Département et la Région Bas-Normandie.

	Colomby	CDC Bocage Valognais	Manche	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	12 763 €	13 859 €	13 364 €	13 872 €
Taux d'imposés	37%	45%	45%	47%
Nbre de foyers fiscaux	226	7 410	259 099	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	84	3 320	117 030	362 426

Ce niveau des ressources est à mettre en parallèle avec la forte proportion d'ouvriers et d'employés parmi les actifs de la commune, et la répartition des classes d'âges caractérisée par une part importante de 20-39 ans que des terrains moins chers que dans la périphérie directe de Valognes ou même de Cherbourg, attirent sur la commune.

#### ● Les navettes domicile - travail

En 1999, 29% des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune. Cette part des actifs a connu une baisse de 31,3% entre 1990 et 1999. Cette tendance lourde de baisse est liée à la forte diminution de catégories socio professionnelles comme les agriculteurs et les commerçants artisans.

Par ailleurs on constate que les actifs possédant un emploi en dehors de la commune restent sur le département et plus précisément dans la même zone économique.

Un taux peu élevé d'actifs travaillant sur la commune

#### Lieu de résidence – lieu de travail – Colomby – Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
	Nombre	Taux	
Ensemble	160		1.3%
Travaillant et résident:			
- dans la même commune	46	29%	-31.3%
- dans deux communes différentes	114	71%	-13.7%
. de la même urbaine	-	0%	-
. du même département	105	66%	23.5%
. de départements différents	9	6%	50.00%

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

#### 3.2 Répartition par secteur d'activité

##### ● L'activité agricole

L'activité agricole est la principale activité économique de Colomby.

La Superficie Agricole Utilisée représente 92% du territoire communal soit 1031 ha. Cette dominante rurale est marquée par le nombre non négligeable d'exploitations. Ainsi en 2000, on recense 27 exploitations agricoles dont 16 professionnelles. La tendance est toutefois au recul puisqu'on comptait 31 exploitations en 1979 puis 28 en 1988. Ce déclin est une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- l'augmentation de la taille des exploitations et le regroupement des parcelles.

En 2000, 10 exploitations ont une superficie de plus de 50 hectares et la Superficie Agricole Utilisée des exploitations a diminué de 17 hectares seulement. La disparition d'exploitations c'est donc faite au bénéfice du développement des superficies de celles qui se sont maintenues. Toutefois, la majorité des exploitations en activité aujourd'hui est pérenne ce dont il faudra tenir compte dans la Carte Communale.

D'ailleurs, les jeunes exploitants (moins de 40 ans) représentent 32% des agriculteurs, chiffre identique à 1988. Certaines exploitations ont en effet été reprises par des jeunes venus s'installer sur la commune.

La vocation principale de l'activité agricole à Colomby est l'élevage, et 628 ha des terres agricoles restent toujours en herbe (RGA 2000) Les autres terres agricoles sont dédiées à la culture de céréales et principalement le maïs fourrage/ensilage.

Les exploitations détiennent un cheptel bovins de 1857 têtes. Cet effectif enregistre une régression très minime par rapport aux chiffres de 1988 (-25 têtes). Par contre, il avait connu une hausse importante entre 1979 et 1988 avec 157 bovins supplémentaires

Hormis la présence d'une exploitation dans le bourg, la grande majorité des fermes se situe dans des hameaux ou de façon isolée ne présentant ainsi pas de problème de proximité avec les habitations et ceci dans le cadre d'un développement de l'activité agricole ou d'une extension de l'urbanisation..

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental

16 exploitations professionnelles

Une majorité d'exploitations de plus de 50 ha

Une prépondérance de l'élevage



### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

A Colomby, les exploitations se situent essentiellement dans les hameaux en dehors du bourg à l'exception de l'une d'entre elles, ce qui limite les conflits avec l'habitat. Leur localisation doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension du bourg ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.



#### ● Artisanat et commerces

La commune de Colomby est une commune résidentielle et l'offre commerciale reste très limitée : une épicerie- dépôt de pain , un tabac-garage, un commerce de produits artisanaux. Les habitants de la commune dépendent donc principalement de Valognes pour leurs achats.

La taille de la commune et la structure de sa population rend actuellement difficile la pérennisation d'un commerce dans un bourg face à l'offre des supermarchés à proximité des zones d'emplois. Toutefois, l'absence de commerce est regrettée notamment pour l'animation quelle génère dans un bourg.

L'activité artisanale bien que modeste est plus développée. Outre une petite entreprise de maçonnerie qui emploie 12 salariés, on recense un menuisier (3 salariés), un couvreur (4 salariés), un paysagiste.

#### ● L'accueil des entreprises

Il n'existe pas de zone d'accueil de locaux artisanaux sur la commune.

Par contre, trois zones artisanales ont été aménagées à Valognes distante de 7 Km :

- la Zone Artisanale d'Armanville d'une superficie de 45 ha entièrement occupés.
- la Zone Artisanale de Tassinerie d'une superficie de 10 ha également complète.
- la Zone Artisanale de Prêmesnil qui compte 67 ha dont 7 occupés.

Il existe par ailleurs un projet de création de zone au sein de la communauté de communes à Brix, pour une superficie de 3,5 ha.

### 3.3 Equipements et services



#### ● Scolarité

Colomby est constituée en regroupement pédagogique avec la commune d'Orglandes. Quatre classes sont installées à Colomby :

- une classe maternelle petite section -moyenne section,
- une classe grande section maternelle- cours préparatoire,
- une classe primaire cours élémentaire
- une classe primaire cours

### 3 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

---

Une cantine permet aux élèves de déjeuner sur place

Pour le collège, les élèves sont accueillis à Saint-Sauveur le Vicomte, et les lycéens se rendent à Valognes. Un service de bus assure le ramassage scolaire.

#### ● Services

La commune ne bénéficie pas de services que la population va chercher principalement à Valognes. Les services d'aide à domicile pour les personnes âgées –ADMR sont basés à Saint-Lô.

#### ● Equipements

Une salle de réunions et une salle des fêtes permettent une animation au sein de la commune. Plusieurs associations sont d'ailleurs recensées : l'association de sauvegarde du patrimoine, le foyer rural, le club joie de vivre.

Un terrain de sports, un terrain de boules et un terrain de volley sont également à la disposition de la population.



#### 3-4 - Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Commune du Bocage Valognais. Le tri sélectif des déchets recyclables secs est effectué par apport volontaire. Les déchets encombrants peuvent être effectués et valorisés à la déchetterie intercommunale de Valognes. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la Commune.

## *4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement*

---

# *SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT*

## 4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

---

### 1. Hypothèses de développement – Logements

La définition d'hypothèses d'évolution de la population à Colomby a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques à l'horizon 2017 et les surfaces constructibles à mettre en œuvre pour y arriver.

Il est à noter qu'au recensement INSEE 2006 la population atteint 468 habitants soit 39 habitants supplémentaires par rapport au recensement INSEE de 1999 (429 habitants).

Trois hypothèses de développement

**La première hypothèse dite basse**, se base sur le nombre de logements construits entre 1999 et 2006 soit une moyenne de deux logements par an.

Cette hypothèse envisage une stabilisation de la population.

**Une deuxième hypothèse dite médiane** a été réalisée sur la base de la dynamique démographique observée entre 1990 et 2006. Ce scénario table donc sur la poursuite d'une croissance modérée, et se base donc sur un taux de croissance annuel de 1,4 %.

**Une troisième hypothèse dite haute** a été réalisée sur la base de la dynamique démographique observée entre 1999 et 2005, mais néanmoins tempérée. Ce scénario table donc sur la poursuite d'une croissance soutenue, et se base donc sur un taux de croissance annuel que l'on peut ramener à 2,5%, les 3,2 % constatés au cours de cette période ayant un caractère exceptionnel.

Cette hypothèse envisage donc sur une poursuite de cette dynamique démographique et tient compte de la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles familles.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il est de 2,8 personnes lors du recensement de 1999. Cependant, la baisse constante du nombre d'occupants par logement est une donnée à prendre en compte pour les prospectives.

Les calculs se sont effectués à partir du recensement partiel de 2005 pour une prévision en 2015 afin que celle-ci demeure réaliste.

## 4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

### Hypothèse n°1

2 logements par an  
Logements neufs : 20

Total en 2016 : environ 589 habitants

### Hypothèse n°2

augmentation de la population : 80  
Logements neufs : 30  
soit un peu moins de 3 logements par an

Total en 2016 : environ 607 habitants

### Hypothèse n°3

augmentation de la population : 115  
Logements neufs : 40  
soit environ 4 logements par an

Total en 2016 : environ 642 habitants

#### ● Première hypothèse

##### - Sur la base de 12 nouveaux logements construits entre 1998 et 2004

Si l'on envisage une poursuite de ce rythme de construction, soit une moyenne de deux logements par an, on peut estimer à 20 le nombre de logements supplémentaires en 2016, pour une population d'environ 589 habitants en 2016.

#### ● Hypothèse médiane

Pour la période 1990-2005, la croissance annuelle atteint un taux de 1,4% en raison de la construction de nouveaux logements.

Si l'on estime la poursuite de la croissance annuelle à 1,4%, la population en 2016 serait donc de 607 habitants, soit 80 habitants supplémentaires, ce qui correspond à environ 30 nouveaux logements en tenant compte du desserrement des ménages.

#### ● Hypothèse haute

Pour la période 1999-2005, la croissance annuelle a atteint le taux très élevé de 3,2% compte tenu de la construction de nombreux nouveaux logements.

Si l'on estime la poursuite d'une croissance annuelle soutenue mais néanmoins contenue à 2%, la population en 2016 serait donc de 642 habitants, soit 115 habitants supplémentaires ce qui correspond à environ 41 nouveaux logements en tenant compte du desserrement des ménages.

HYPOTHESES	Individuel aéré 1.200 – 1.500 m <sup>2</sup> ≈ 6 logts/ha	Individuel aéré 900 – 1.000 m <sup>2</sup> ≈ 8 logts/ha	Individuel dense 500 – 600 m <sup>2</sup> ≈ 12 logts/ha	Individuel groupé 350 m <sup>2</sup> ≈ 17 logts/ha
N° 1 : 20 logements	3 ha	2,5 ha	1,5 ha	1 ha
N°2 : 30 logements	5 ha	4 ha	2,5 ha	2 ha
N° 3 : 40 logements	7 ha	5 ha	3,5 ha	2,5 ha

## 4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

---

### 2 - Synthèse des enjeux

#### ● Définir de nouvelles zones constructibles afin de poursuivre la croissance démographique

Située dans l'aire d'influence de Valognes la commune enregistre une demande en logements et en parcelles à construire qu'elle souhaite satisfaire. La municipalité se doit donc de définir des zones constructibles répondant à ses objectifs de développement mais néanmoins adaptées à l'échelle communale.

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune de Colomby analyse les secteurs potentiellement urbanisables au sein du bourg et des principaux hameaux. Par ailleurs, les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, pourront être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme regroupée d'habitation, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

#### ● Mise en valeur et préservation des espaces agricoles et naturels

- Protection des paysages naturels

La commune possède un patrimoine paysager qu'il convient de préserver. La mixité du paysage mêlant prairies bocagères, zone humide et zone de marais classées ZNIEFF, contribue à l'identité communale.

Dans ce sens, il conviendra de favoriser l'extension de l'urbanisation autour du bourg et des deux principaux hameaux afin d'éviter toute détérioration des paysages naturels. De même, au regard de leur rôle écologique et paysager, les haies et bosquets doivent être préservés.

- Préservation de l'activité agricole

L'activité agricole et ses paysages associés demeurent prégnants sur la commune avec un nombre d'exploitations important dont la pérennité est assurée pour les quinze années à venir. Celle-ci doit être préservée en permettant notamment son développement et son adaptation aux pratiques actuelles.

Dans ce sens, les espaces agricoles doivent être maintenus en évitant le morcellement du parcellaire. De même, la possibilité de développement des activités doit être assurée par la conservation d'une marge d'isolement avec les habitations afin d'éviter toute nuisance.

#### ● Protection de l'environnement, des ressources en eau et gestion des zones sensibles

- Protéger le Merderet, ses affluents et leurs abords

Pour la qualité de son paysage et sa richesse écologique, la Vallée du Merderet a été identifiée au titre des ZNIEFF.

Il est nécessaire d'en assurer la protection en évitant toute construction à proximité dont l'activité en compromettrait la qualité.

## 4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

---

- Gel des constructions en zone inondable par débordement du Merderet .
- Adaptation des filières d'assainissement en fonction de l'aptitude des sols

La commune présente de nombreux secteurs où les sols sont peu ou pas favorables à l'assainissement individuel. Les terrains constructibles devront présenter les caractères satisfaisants à des dispositifs conformes aux normes en vigueur. La taille du parcellaire devra notamment être de taille suffisante.

### ● Poursuivre l'amélioration du cadre de vie à Colomby

- Préservation de l'identité des espaces bâtis par un développement harmonieux et adapté à l'échelle communale

De par leur configuration et leur situation, les espaces bâtis détiennent leur identité propre. L'extension de l'urbanisation ne doit pas remettre en cause leur silhouette villageoise.

Le choix des zones constructibles doit favoriser l'épaississement du tissu existant par un développement groupé et non linéaire. De même, les possibilités de construction au sein du tissu existant doivent être exploitées.

- Protection du patrimoine historique (Eglise et ensemble du presbytère) et bâti de qualité.
- Intégration paysagère des nouvelles constructions

Les espaces urbanisés bénéficient actuellement d'un réseau de haies qui favorise l'intégration du bâti dans les paysages environnants. Outre la conservation des haies existantes, la commune doit favoriser l'accompagnement des nouvelles zones bâties par des plantations bocagères.

De plus, les constructions neuves ne devront pas dénaturer les espaces bâtis traditionnels afin de garder une silhouette villageoise à la commune.

## *5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement*

---

# *PARTI D'AMÉNAGEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT*

---

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

### 1. Choix des zones constructibles

Face à l'augmentation des demandes de logements et terrains constructibles, la municipalité de Colomby, en s'engageant dans l'élaboration d'une carte communale visait quatre objectifs :

- Gérer et organiser la croissance de la commune
- Accueillir une nouvelle population en proposant des secteurs constructibles
- Conserver l'identité villageoise
- Préserver un cadre de vie de qualité

Suite aux conclusions du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et notamment au regard des perspectives socio-économiques, des caractéristiques physiques et environnementales et des demandes de logements ou parcelles à construire, trois hypothèses de développement ont été présentées à la municipalité qui s'est prononcée en faveur d'une croissance de l'ordre d'une quarantaine de logements supplémentaires dans les dix prochaines années.

Afin de répondre aux grands principes énoncés par les lois, notamment ceux d'équilibre et de gestion économe de l'espace, et compte tenu des contraintes du territoire communal, des perspectives d'évolution et des souhaits de la municipalité, le parti d'aménagement retenu s'est attaché à densifier le tissu bâti existant en évitant le mitage.

Le choix des zones constructibles a été réalisé de façon à répondre au mieux aux objectifs de la commune dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels.

Au-delà d'une urbanisation préservant les grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels, la localisation des zones constructibles évite, de façon générale, la proximité des exploitations agricoles, des zones sensibles notamment les cours d'eau et des zones inondables.

Enfin, la carte communale protège les espaces naturels sensibles de la commune en les préservant de toute urbanisation : la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, la zone humide au sens de la convention de RAMSAR

En outre, la délimitation des zones constructibles a été réalisée de façon à répondre aux préoccupations suivantes :

- Un développement harmonieux du bourg et adapté à l'échelle communale.
- La possibilité d'un parcellaire de grande taille permettant la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur compte tenu de l'absence d'assainissement collectif y compris dans le bourg.
- La capacité des réseaux existants ainsi que les possibilités d'extension.
- Les conditions de desserte et d'accès.

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

- Le respect des espaces agricoles et les possibilités d'extension des exploitations existantes.
- La préservation des milieux naturels (Vallée du Merderet) et la prévention contre les risques (zone inondable).

Ainsi, les zones constructibles se concentrent autour du bourg de Colomby et de deux des hameaux de la commune : le hameau Ravan et celui de Pont de Voie.

### ● Le bourg

Le bourg de Colomby s'inscrit de part et d'autre de la RD n°2, axe principal de la commune et lieu de passage privilégié. Implanté dans la vallée du Merderet au relief relativement plat, il est particulièrement sensible aux inondations. L'absence d'un réseau d'assainissement collectif et la faible aptitude des sols à l'assainissement individuel implique la définition d'un large parcellaire.

Les parcelles urbanisables retenues visent à renforcer la structuration du bourg qui s'est développé en linéaire le long de la D2, classée voie à grande circulation.

Dans ce contexte, l'option choisie dans le parti d'aménagement vise à donner une cohérence à l'espace bâti du bourg en densifiant les espaces situés en deuxième rideau par rapport à la D2 et implantés en dehors de la zone inondable. Cette option permet de renforcer le bourg à proximité des équipements, la desserte est assurée et sécurisée, le respect de l'article L111-1-4 est assuré, l'aptitude des sols est adaptée au développement de l'urbanisation.

**Le secteur du bourg situé à l'Est de la D2** ne laisse que quelques possibilités de constructions individuelles limitées par la présence de la zone inondable du Merderet. Les parcelles retenues s'inscrivent en dents creuses le long de la voie.

**Au Sud Est**, un ensemble de parcelles situées de part et d'autre de la D146 répond à une volonté de structurer les franges du bourg et d'assurer la continuité urbaine de ce secteur.



La Varengerie



Les parcelles 511 et 512



Les parcelles 328 et 329

**La partie Ouest** avec des parcelles plus grandes et profondes permet d'envisager des aménagements d'ensembles répondant aux normes sanitaires

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

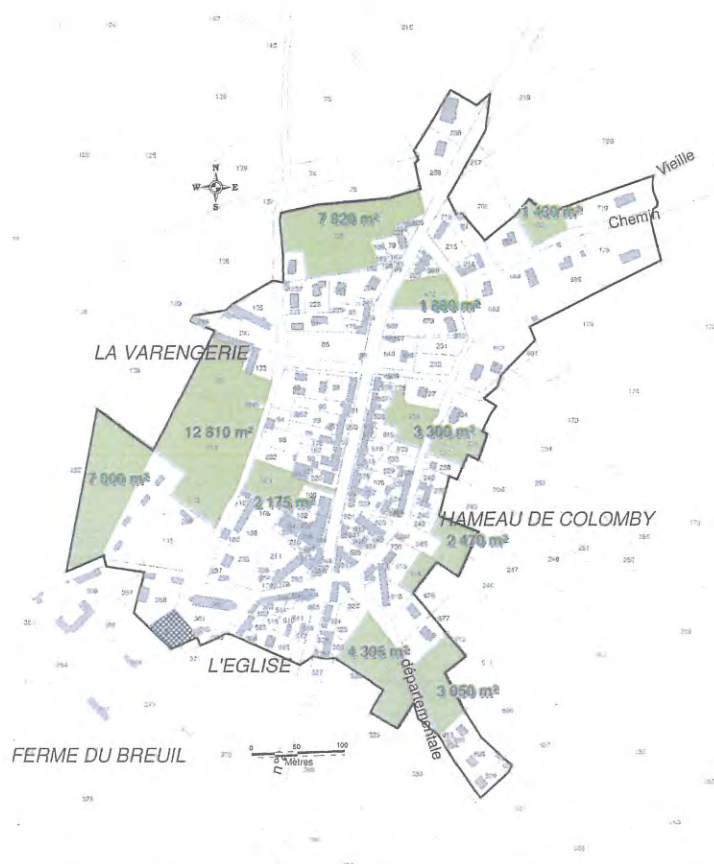
de traitement des eaux usées, accompagnés d'aménagements paysagers favorisant la sécurisation et la mise en valeur du bourg. Pour la parcelle 262 un certificat d'urbanisme est d'ores et déjà accordé, et un projet de lotissement est en cours.






La parcelle 226 vue depuis la RD2

Cette urbanisation du bourg de part et d'autre de la RD2 doit intégrer l'amélioration des déplacements notamment piétons et vélos entre les zones d'habitat et les services (école et mairie).

A noter parallèlement que l'ensemble des parcelles constructibles bénéficie de l'équipement des réseaux ou de leur proximité immédiate.



Surfaces libres de constructions au sein du bourg : 4.6 ha

-  Zone constructible
-  Parcelles libres de construction
-  Equipement public

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

### ● Le Pont de Voie

Situé à l'extrémité Est de la commune et desservi par la route départementale n°146, le secteur du Pont de Voie constitue avec le hameau Gravot un ensemble d'une trentaine d'habitations. C'est le plus gros ensemble bâti de la commune en dehors du bourg. Dans ce secteur, le relief est peu marqué, et les altitudes sont faibles.

Le hameau du Pont de Voie s'est établi à un carrefour entre la RD n°271 et le chemin Gravot qui mène à Urville et son développement s'est fait en linéaire continu le long des voies.

Dans ce contexte, l'option choisie dans le parti d'aménagement vise un renforcement du noyau existant. En effet, il reste quelques parcelles de part et d'autre de la D 271 occupées actuellement par des prés et qui sont encore disponibles à l'urbanisation.

Ces parcelles en dents creuses sont proposées pour garder sa cohérence au hameau et éviter la poursuite de l'étalement de l'urbanisation le long de la voie.



Vue de la parcelle 465 depuis la RD 271



Vue de la parcelle 467 depuis la RD 271

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des constructions neuves qui ne devront pas interrompre le maillage bocager existant contribuant à l'harmonie de la silhouette du hameau.



## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement



parcelle 395a

### ● Le Hameau Ravan

Situé au Sud de la commune, le hameau Ravan est constitué d'une vingtaine d'habitations rassemblées autour d'un réseau de chemin interne ce qui a évité un développement linéaire du bâti. On relève néanmoins une coupure de l'urbanisation entre les secteurs Est et Ouest du hameau.

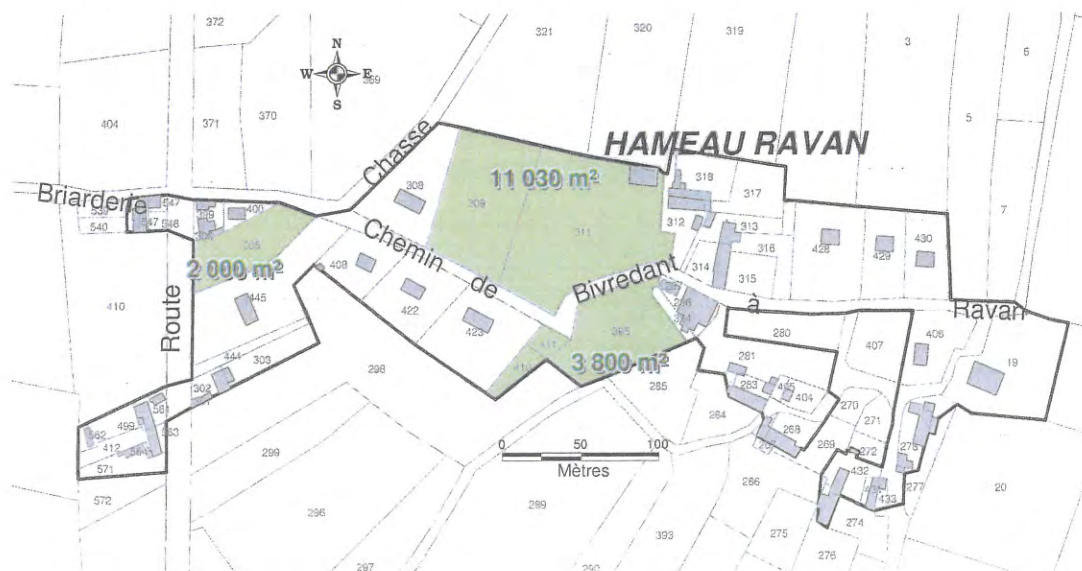
La desserte principale de ce hameau est assurée par le chemin de Brévedant.

Les parcelles retenues dans le parti d'aménagement permettent de structurer le hameau en reliant les deux secteurs urbanisés, et à terme de donner une cohérence à cet ensemble en autorisant l'urbanisation des terrains s'inscrivant en « dents creuses ».

A l'instar du bourg, la taille de certaines des parcelles retenues favorisera des aménagements d'ensemble. Bien que les terrains soient situés à proximité de la voie de desserte, le nombre d'accès directs, au regard de la sinuosité du chemin réduisant la visibilité, devra être néanmoins limité afin d'assurer la sécurité des usagers.



Les parcelles 309 et 311 le long du chemin de Bredavant



## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

### 2. Incidences sur l'environnement

Le choix des zones constructibles a été réalisé de façon à répondre au mieux aux objectifs de la commune dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels. Le but est de définir les zones prioritairement constructibles, d'autres secteurs potentiels pouvant être imaginés à long terme dans le cadre d'une révision du présent document.

Bien que la municipalité se soit décidée en faveur d'une urbanisation soutenue par rapport à son échelle, de l'ordre de 4 logements par an, le fait de concentrer ces nouvelles zones autour du bourg et de deux hameaux permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels. La répartition des futures constructions évite la proximité des exploitations agricoles qui peuvent ainsi envisager leur développement.

De même, les cours d'eau sont préservés de toute nouvelle urbanisation, et dans ce sens, le principe de précaution est appliqué par l'inconstructibilité des zones inondables.

Par ailleurs et de façon générale, la définition des nouvelles zones constructibles prend en compte le choix de la municipalité de rester en assainissement individuel. Dans ce cadre, les parcelles devront répondre à des surfaces minimum de l'ordre de 1200-1500 m<sup>2</sup> afin de recevoir des dispositifs conformes aux normes en vigueur. De la même façon, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'optimisation des équipements en place, les secteurs bénéficiant d'ores et déjà des réseaux ou de leur proximité immédiate ont été privilégiés.

#### ● Le Bourg de Colomby

Dans une commune qui se caractérise par une dispersion de son bâti sur l'ensemble de son territoire, l'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion de définir des secteurs de développement privilégié tout en veillant à préserver l'identité villageoise. Le choix des zones constructibles sur le bourg va entraîner une densification urbaine du secteur de part et d'autre de la RD n°2.

L'urbanisation de nouvelles parcelles au sein du bourg va se traduire inévitablement par une modification de sa physionomie. Afin de limiter ces incidences, les secteurs retenus se situent au-delà de l'ensemble classé constitué par l'église et l'ancien presbytère aujourd'hui aménagé en mairie, et le Manoir du Breuil.

L'aménagement des parcelles les plus vastes (226-274-132) impliquera une réflexion d'ensemble mettant l'accent sur la qualité des intégrations paysagères dans l'esprit bocager de la commune et le développement de cheminements doux rejoignant les services (école et mairie).

Compte tenu de la faible aptitude des sols de la commune à l'assainissement autonome, des sondages complémentaires ont été réalisés afin d'établir l'aptitude à l'épuration et/ou à l'infiltration des eaux usées domestiques des parcelles envisagées pour le développement de l'urbanisation. Seules les parcelles présentant une bonne aptitude ont été retenues.

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

La carte communale s'est par ailleurs attachée à éviter l'urbanisation des parcelles à risque inondable en bordure du Merderet.

### ● Le Pont de Voie

Les parcelles retenues par la carte communale représentent une superficie de 0.6 ha actuellement en prairie. En raison de leur enclavement au sein du hameau, leur urbanisation ne représente pas de contraintes majeures pour l'activité agricole. Par ailleurs, aucun siège d'exploitation ne se situe à proximité des terrains urbanisables.

Toutes les parcelles constructibles ont une possibilité de desserte. Par ailleurs elles se situent en dehors de la zone inondable du ruisseau de Gravot, et présentent une bonne aptitude à l'assainissement individuel.

L'intégration paysagère des constructions neuves demeure un élément important dans la réussite de tout projet d'aménagement. De ce fait, les haies présentes en bordure des parcelles devront être dans la mesure du possible préservées.

### ● Le Hameau Ravant

Le secteur constructible retenu de 1,7 hectares est enclavé entre les deux entités du hameau ce qui limite sa vocation agricole. Aucun siège d'exploitation n'est par ailleurs implanté dans le hameau.

La taille et la configuration des parcelles 309 et 311 permettront d'intégrer un aménagement d'ensemble conjuguant la création de nouvelles voies de desserte, et un large parcellaire répondant à la fois aux normes d'assainissement individuel et à la recherche d'une intégration paysagère réussie.

Suite aux sondages complémentaires effectués à la demande de la commune, toutes les parcelles classées constructibles présentent une bonne aptitude à l'assainissement individuel.

## 3. Incidences du zonage en terme réglementaire

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

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

- La desserte des constructions (art R111-4)
- L'alimentation en eau et assainissement (art R111-8 à R111-13)
- L'implantation et le volume des constructions (art R111-16 à R111-20)
- L'aspect des constructions (art R111-21 à R111-24)

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

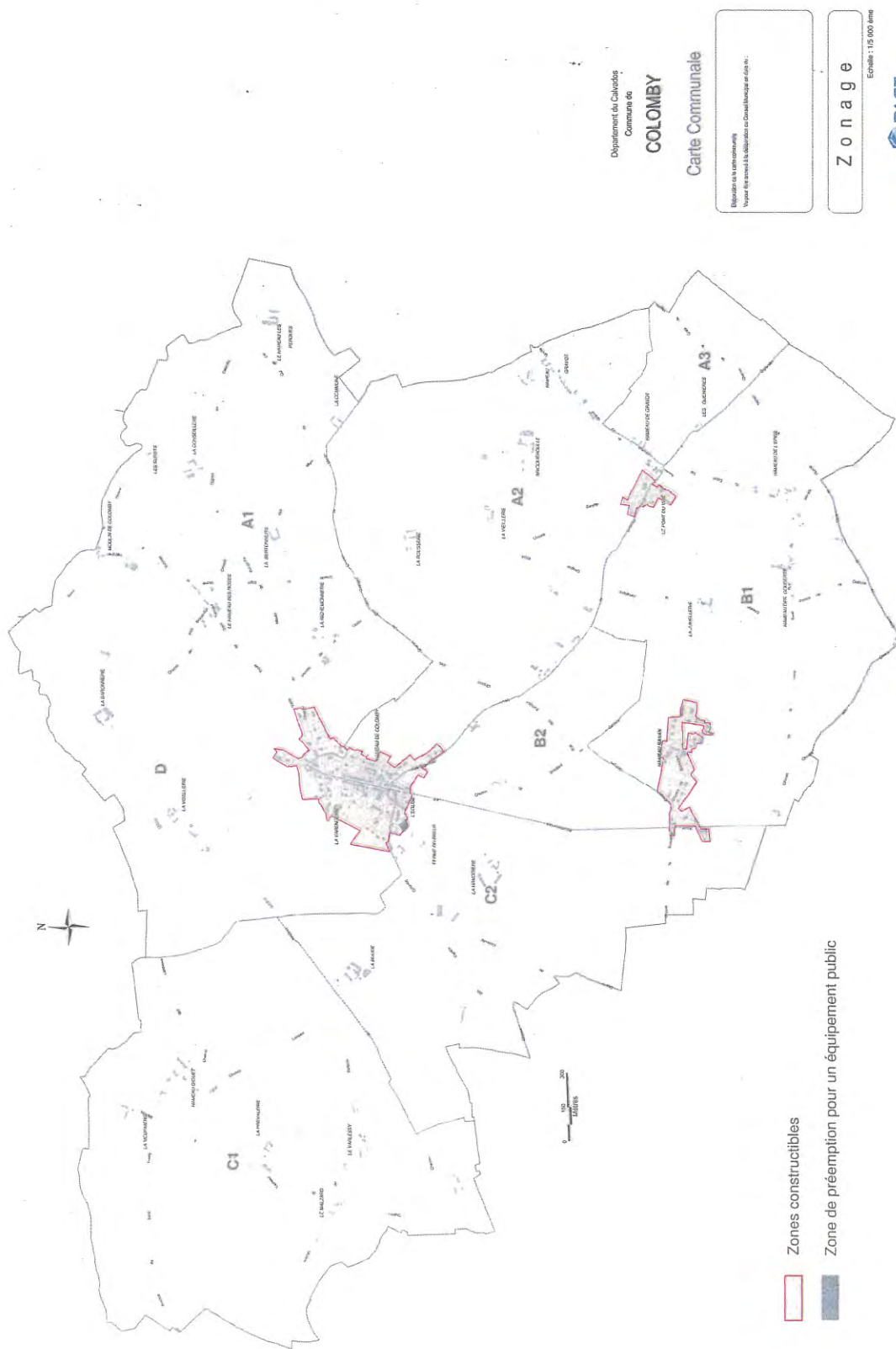
De même, dans les zones non constructibles, seront néanmoins autorisées :

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

## 4. Récapitulatif des surfaces constructibles

Le bourg	4.6 ha
Le Pont de Voie	0.6 ha
Le Hameau Ravant	1.7 ha
<b>TOTAL</b>	<b>6.9 ha</b>

## 5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement



Département du Calvados  
Commune de

**COLOMBY**

Carte Communale

Élaboration de la carte communale  
Niveau des années 1980, adaptation au Développement durable en 2009.

Zonage

Echelle : 1:15 000ème



## *ANNEXES*

---

---

## Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux cartes communales

### **Article L.121-1**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

### **Article L124-1**

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

### **Article L124-2**

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

#### **Article L124-3**

Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

#### **Article L124-4**

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

#### **Article R124-1**

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

#### **Article R124-2**

Le rapport de présentation :

1. Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2. Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3. Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

#### **Article R124-3**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

#### **Article R124-4**

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

#### **Article R124-5**

Conformément à l'article L. 112-1 du code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

#### **Article R124-6**

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1.

#### **Article R124-7**

La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

### **Article R124-8**

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du même code, lorsqu'il existe.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## 2 – Servitudes d'utilité publique

### Tableau récapitulatif des servitudes concernant le territoire de la commune de Colomby

Votre commune est frappée par les servitudes ci-après dont les fiches correspondantes ci-jointes vous fournissent à titre indicatif et sous réserve de consultation du service intéressé des indications notamment sur :

- Le ministère ou service gestionnaire
- Les indemnisations éventuellement prévues
- Les prérogatives de la puissance publique
- Les limitations au droit d'utiliser le sol

#### A5

Servitude relative aux canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)

#### I4

Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

- alimentation générale
- distribution publique

Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche  
et de l'Environnement de Basse Normandie.  
Citis – le Pentacle – Avenus de Tsubuka  
14 209 Hérouville Saint Clair cedex  
tel : 02-31-46-50-00

Direction Départementale de l'Équipement  
Service de la gestion des routes (SGR)  
Boulevard de la Dollée- BP 496  
50 006 Saint Lô cedex  
tel : 02-33-06-39-00

#### AC 1

Servitude pour la protection des monuments historiques classés ou inscrits

- L'église classée par arrêté du 16 mars 1966.
- L'ensemble du presbytère constitué du logis, des façades, de la toiture des communs et du petit logis, l'ensemble des murs de clôture y compris le portail de la cour et les grilles du jardin. Cet ensemble est inscrit par arrêté du 18 novembre 1996.

Service Départemental de l'Architecture et du  
Patrimoine ;  
Bvd de la Dollée –BP 496  
50 006 Saint Lô cedex  
tel : 02-33-57-52-46

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Conservation des Monuments historiques de  
Basse Normandie  
Service Régional de l'Archéologie  
13 bis rue Saint-Ouen  
14 000 CAEN

## 2 - Servitudes d'utilité publique

A<sub>5</sub>

### CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

#### I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Loi n° 62-904 du 4 août 1962.

Décret n° 64-153 du 15 février 1964.

Circulaire n° A 2/1/43 du 24 février 1965 (ministères de l'agriculture et du développement rural et de l'intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du ministère de l'agriculture.

Ministère de l'agriculture (direction de l'aménagement).

Ministère de l'intérieur (direction générale des collectivités locales).

#### II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

##### A. - PROCÉDURE

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées et consultation préalable par voie de conférence des services intéressés. Le dossier est alors transmis au préfet accompagné de l'avis de l'ingénieur en chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède 6 millions de francs (art. 3 C du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 sus-mentionné (art. 17-IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (art. 1<sup>er</sup> de la loi du 4 août 1962).

##### B. - INDEMNISATION

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés ; son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation (article 2 de la loi du 4 août 1962 et article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (art. 14 du décret du 15 février 1964).

##### C. - PUBLICITÉ

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie, pendant huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

## 2 - Servitudes d'utilité publique

- 26 -

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (art. 11 du décret du 15 février 1964).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune (art. 11 du décret du 15 février 1964).

### III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

#### A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

##### 1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

##### 2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

#### B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

##### 1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

##### 2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964).

## 2 - Servitudes d'utilité publique

1

### ANNEXE I.4

#### ELECTRICITE

-000-

#### I. GENERALITES

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et n° 67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 70-192 du 11 juin 1970 modifié par les décrets n° 85-1109 du 15 octobre 1985 et n° 93-629 du 25 mars 1993, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946, concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz, qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Secrétariat d'Etat à l'Industrie - Direction du gaz, de l'électricité et du charbon

## 2 – Servitudes d'utilité publique

2

### II. PROCEDURE D'INSTITUTION

#### A) PROCEDURE

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946),
- aux lignes, placées sous le régime de la concession ou de la régie, réalisées avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes (article 298 de la loi du 13 juillet 1925), et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité, en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation, est obtenue conformément aux dispositions des chapitres I et II et II bis du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'électricité et du gaz, selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées aux dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet, par l'intermédiaire de l'Ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique, dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les Maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête. La notification aux propriétaires concernés des travaux projetés est effectuée par les Maires ou le demandeur.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au Préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

## 2 – Servitudes d'utilité publique

3

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret du 6 octobre 1967, article 1).

### B) INDEMNISATION

Les indemnités, dues à raison des servitudes, sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

Le préjudice, purement éventuel et non évaluable en argent, ne peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe de l'état actuel des choses, peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte de conventions intervenues entre Electricité de France et l'Assemblée permanente des Chambres d'Agriculture et rendue applicable par les commissions régionales instituées à cet effet.

En cas de litige, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux, et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

### C) PUBLICITE

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification au demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

## 2 – Servitudes d'utilité publique

4

### III. EFFETS DE LA SERVITUDE

#### A) PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

##### 1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrage pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitudes d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

##### 2° Obligations "de faire" imposées au propriétaire.

Néant

#### B) LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

##### 1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

## 2 – Servitudes d'utilité publique

5

### 2° Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

Les règles déterminant les distances à respecter entre les ouvrages et toute construction sont indiquées dans l'arrêté interministériel du 02 avril 1991 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Les travaux à proximité de ces ouvrages sont réglementés par le décret 65-48 du 8 janvier 1965 modifié par le décret n°95-608 du 6 mai 1995, qui interdit à toute personne de s'approcher elle-même ou d'approcher les outils, appareils ou engins qu'elle utilise à une distance inférieure à 3 mètres (ouvrages de tension < à 50000V) ou à 5 mètres (ouvrages de tension > à 50000V) des pièces conductrices nues normalement sous tension. Il doit être tenu compte, pour déterminer cette distance, de tous les mouvements possibles des pièces conductrices d'une part, et de tous les mouvements, déplacements, balancements, fouettements ou chutes possibles des engins utilisés pour les travaux envisagés d'autre part.

Tout projet de construction à proximité des ouvrages existants repris ci-dessous, doit être adressé aux exploitants conformément aux dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à l'arrêté d'application du 16 novembre 1994.

#### Liste des lignes électriques :

Exploitant : EDF, Services de la Manche  
76 Bd MENDES-FRANCE 50107 CHERBOURG CEDEX

Réseaux de distribution HTA et BT