

Département de la Manche

Commune de  
**Courcy**



Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date du **25 JUIL. 2008**

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

  
D. MOREL

**Carte communale**

Approuvée le 28 mai 2008  
par le Conseil Municipal

**Rapport de présentation**



**Maître d'ouvrage**

**Commune de  
Courcy**

3, place François Delalande  
50200 Courcy

tel : 02 33 45 16 09

**Représentant de l'Etat**

**DDE de la Manche / SAUE / APUR  
Subdivision de Coutances**

Les Unelles - BP 706  
50207 Coutances cedex

tel : 02 33 76 77 33

**Bureau d'études**

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

1, rue d'Hauteville,  
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27



# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Vie communale

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale  
Projet d'intérêt général  
Servitudes d'utilité publique  
Contraintes  
Patrimoine  
Agriculture  
Santé et sécurité  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse socio-démographique

Population  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimation des besoins sur 10 ans  
Enjeux et principes d'aménagement  
Bilan des superficies constructibles  
Le bourg  
Hameaux  
Mise en œuvre

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

## 6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire  
Zone constructible C du plan de zonage  
Zone naturelle N du plan de zonage

## 7. Recommandations architecturales

## Annexes

- Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme  
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique  
Annexe 3 : Avis des exploitants agricoles concernés par les zones constructibles de la carte communale

# 1. État initial

## Etymologie<sup>1</sup>

Le nom de Courcy signifie « la propriété de Curtius », où *Curtius* est un nom de personne roman, suivi du suffixe latin de propriété *-acus*. La commune est mentionnée dès le Xe siècle sous le nom latinisé de *Curciacum*.

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de Courcy est situé à l'est de Coutances, dans un massif de collines traversé par la vallée de la Soules.

Le relief est prononcé, il s'étage à des altitudes comprises entre 142 m et 20 m. Le point le plus haut se trouve à la Lande des Vardes et le point le plus bas dans la vallée de la Soules.

Le bourg est implanté sur un coteau doux, orienté au sud-ouest, ce qui une exposition favorable au développement urbain. La colline sur laquelle se trouve le bourg est entièrement cernée par des vallées profondes due la Sienne et du Foulbec.

La plupart des limites communales sont matérialisées par des cours d'eau. La limite nord de la commune correspond au tracé de l'ancienne route de Coutances à Saint-Lô.

La vallée de la Soules a un fond plat d'environ 200 m de largeur. Ses coteaux sont abrupts et souvent boisés. La vallée dessine des méandres larges, qui referment les vues. Le méandre qui entoure Villodon (commune de Nicorps) est particulièrement spectaculaire.

La voie de chemin de fer serpente au nord de la commune, mais les nombreux points de passage atténuent sa présence dans le paysage.

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

### Hydrographie

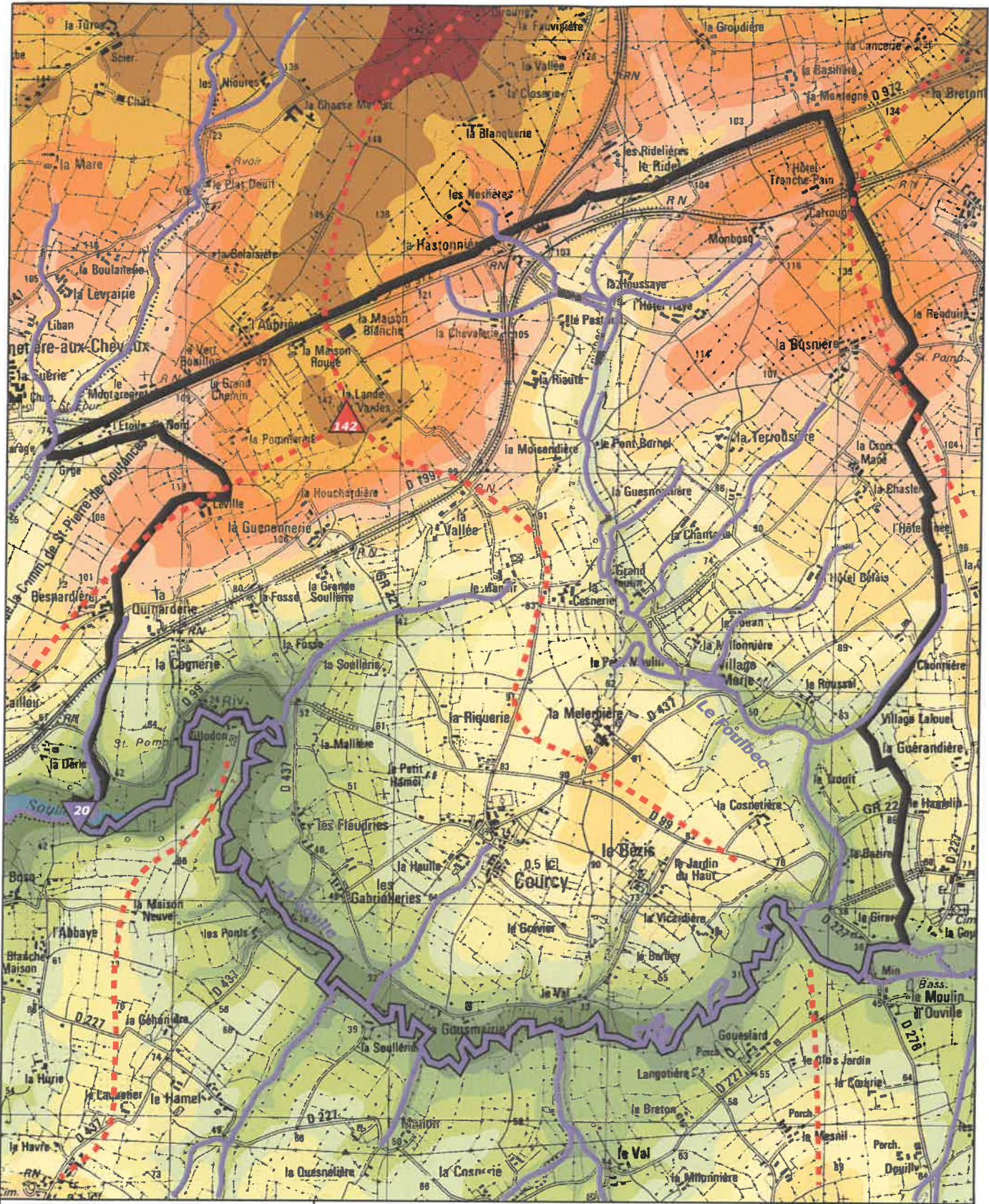
La commune est traversée principalement par la Soules, rivière importante qui part de l'est du département pour se jeter dans le havre de Regnéville. Plusieurs cours d'eau prennent naissance sur le territoire communal, ce qui montre la situation de point culminant qu'occupe la commune.

Le Foulbec prend naissance à Camberton et rejoint la Sienne selon un tracée très sinueux.

L'érosion est rapide dans la courbe de Villodon.

---

<sup>1</sup> Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.



# Courcy

## Carte communale

Philippe Avicé,  
architecte-urbaniste

Septembre  
2007

Nord



Echelle : 1/25 000

0 1 km

### Relief



Point le plus haut



Point le plus bas



Ligne de points hauts



Cours d'eau



m NGF

## Caractéristiques paysagères

### Unités paysagères



#### Le bocage

Courcy est une commune rurale, son paysage très homogène est typique du centre du département de la Manche : il se caractérise par une trame bocagère étroite composée de haies sur talus, d'étendues en herbe, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, le végétal referme le paysage.



#### La crête

Le centre de la commune se situe sur une crête qui domine la vallée de la Souilles : il s'agit d'un ensemble de points hauts d'où les vues lointaines portent fort loin.



#### La vallée de la Souilles

La Souilles a creusé une vallée profonde, au fond plat, et aux coteaux abrupts et boisés. Le fond de vallée abrite une végétation spécifique de milieux humides.

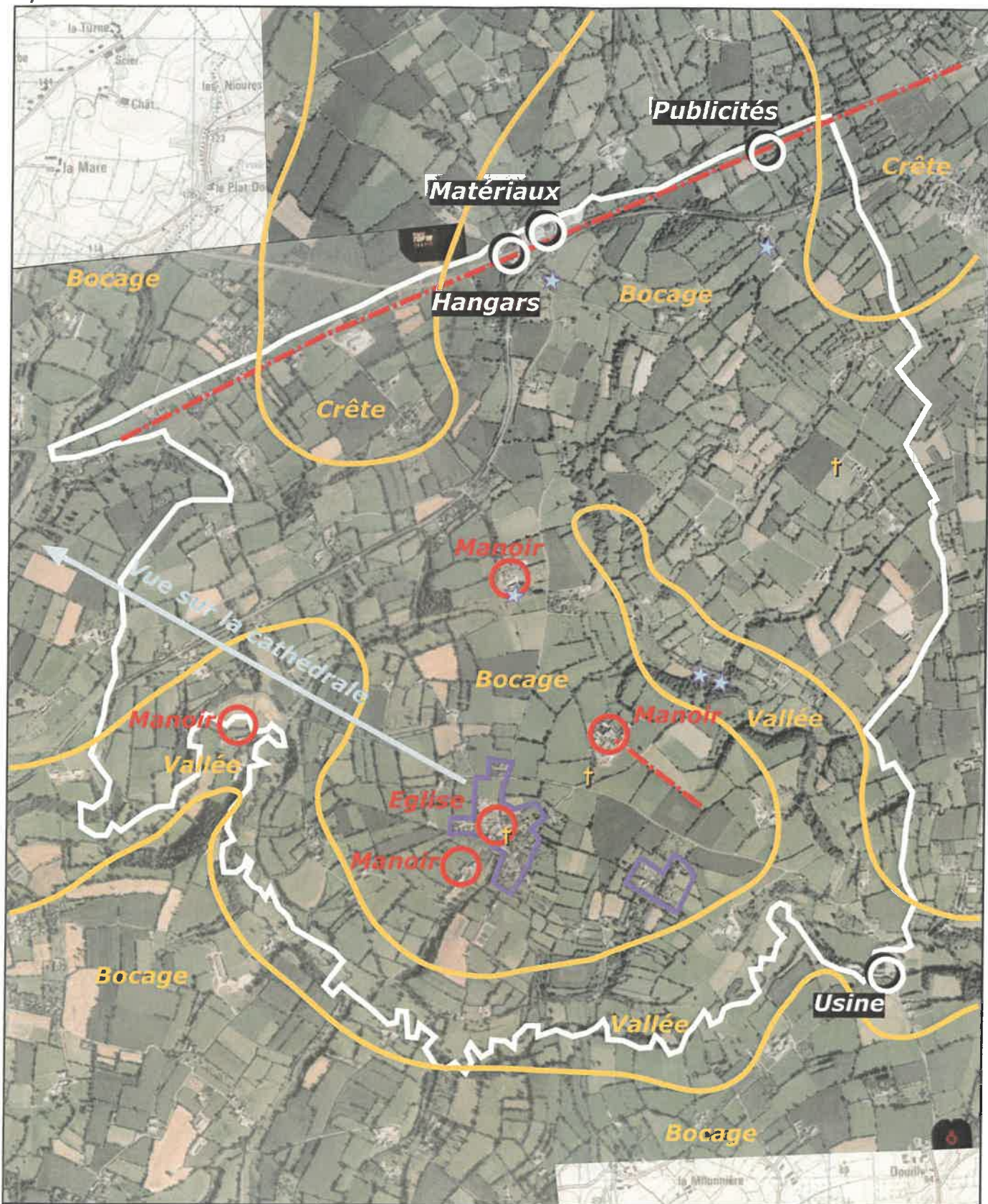
### Les points d'appel

La cathédrale de Coutances est bien visible à plusieurs reprises depuis la commune, et oriente le regard.



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église Saint-Lô attire les regards. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer.

L'église a été remaniée au XVIIIe siècle, mais conserve des parties d'origine romane.



## Courcy

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste






Septembre  
2007

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km

## Paysage

-  Unité paysagère
-  Points de vue
-  Limite d'unité paysagère
-  Axe de composition
-  Limite de la zone urbaine



Point d'appel



Puits, étang, lavoir...



Point faible



Petit patrimoine religieux

Plusieurs manoirs sont signalés par la présence de doubles porches typiques du Cotentin et de longues avenues.



Plusieurs maisons aux proportions hors du commun et aux pierres savamment travaillées attirent le regard : il s'agirait du réemploi d'ornements d'un château aujourd'hui disparu.



La RD 972 marque à peu près la limite communale avec Cambernon, et forme une coupure forte vers le nord. Le tracé rectiligne de la route accentue la perception du relief.

Le petit patrimoine religieux est dense sur la commune. Les calvaires et oratoires forment des éléments intéressants dans le paysage, et leur mise en valeur passe par une végétation discrète en arrière plan.



### Points négatifs du paysage



Les points négatifs s'accroissent le long de la RD 972 : Les panneaux publicitaires situés en enfilade, sont implantés sur une même parcelle longiligne le long de la route. On ne peut que les remarquer tant leur nombre est important et leur apparition soudaine après un point haut.

Les bâtiments commerciaux profitent abusivement de l'effet de vitrine pour stocker les marchandises au premier plan...





Le pôle de tri sélectif situé entre l'église et le presbytère dénature ce site qui est resté authentique.

## Caractéristiques urbaines

### **Trame des voiries**

#### Routes départementales

La RD 972 marque la limite nord de la commune. La desserte vers les agglomérations de Saint-Lô ou de Coutances est excellente. Toutefois les carrefours avec les autres voies sont dangereux. Le conseil général a prévu d'aménager cet axe à deux fois deux voies, mais les travaux ne devraient démarrer qu'en 2012.

Les autres routes départementales tissent un réseau peu dense, une part importante de l'entretien des voies est à la charge de la commune. Le bourg n'est pas passager. Le terrain de football sert aussi à l'organisation de la fête communale.

La voie ferrée ne crée pas une coupure trop importante car les passages supérieurs ou inférieurs sont nombreux.

Le réseau de cheminements piétons est bien conservé, et permet de relier les hameaux entre eux, de se promener dans les bois... Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faut les préserver, même s'il s'agit de chemins privés afin de préserver le caractère rural de la commune.

### **Espaces publics**

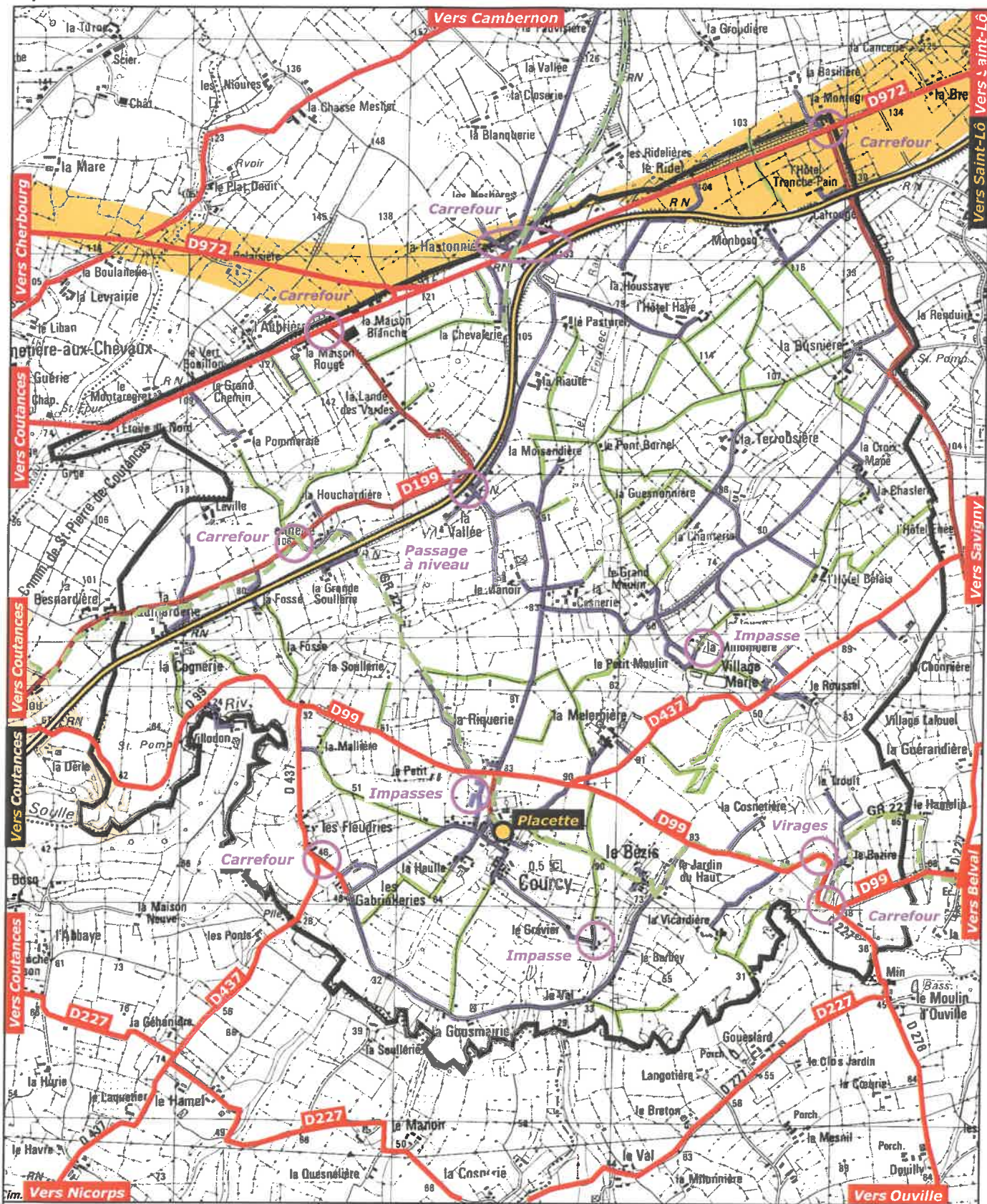
Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :

La place Delalande va être réaménagée, pour lui donner un aspect moins routier.

Au pied de l'église se trouve une placette qui pourrait également être améliorée.



Il est important de créer des plantations de type local en accompagnement des opérations d'aménagement afin de préserver l'aspect rural de la commune.



### Courcy

## Carte communale








Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Septembre  
2007



0 Echelle : 1/25 000 1 km

### Voirie

-  *Projet d'axe à 2 x 2 voies (fuseau)*
-  *Route départementale*
-  *Autre voie carrossable*
-  *Chemin rural*
-  *Incohérence, impasse...*
-  *Voie ferrée*
-  *Sentier de randonnée*

 *Espace public majeur*

## Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration des habitations autour de l'église. Il s'agit d'un ancien bourg commerçant, ce qui explique la typologie bâti plus serrée qu'à l'accoutumée.

Les extensions récentes sont organisées en continuité du bourg ce qui est intéressant, toutefois, la RD 99 forme une coupure au nord du bourg qu'il faudra éviter de franchir. Les lotissements récents ont été réalisés en impasse, ce qui rendra coûteuses d'éventuelles extensions.

Quelques hameaux excentrés rassemblent des habitations récentes, souvent construites sur de très grands terrains, ce qui n'est pas rationnel du point de vue de la préservation des espaces agricoles.

Les nombreux autres hameaux et fermes isolées sont répartis à travers la campagne et n'ont pas connu de développement important. Nombre de ces hameaux fonctionnent en impasse, ce qui n'est pas favorable au développement urbain, ou abritent des bâtiments d'élevage, ce qui l'est encore moins.

## Caractéristiques du bâti ancien

Le front bâti au cœur du bourg est très dense et donne du caractère au village. L'harmonie des teintes et des volumes est à préserver.



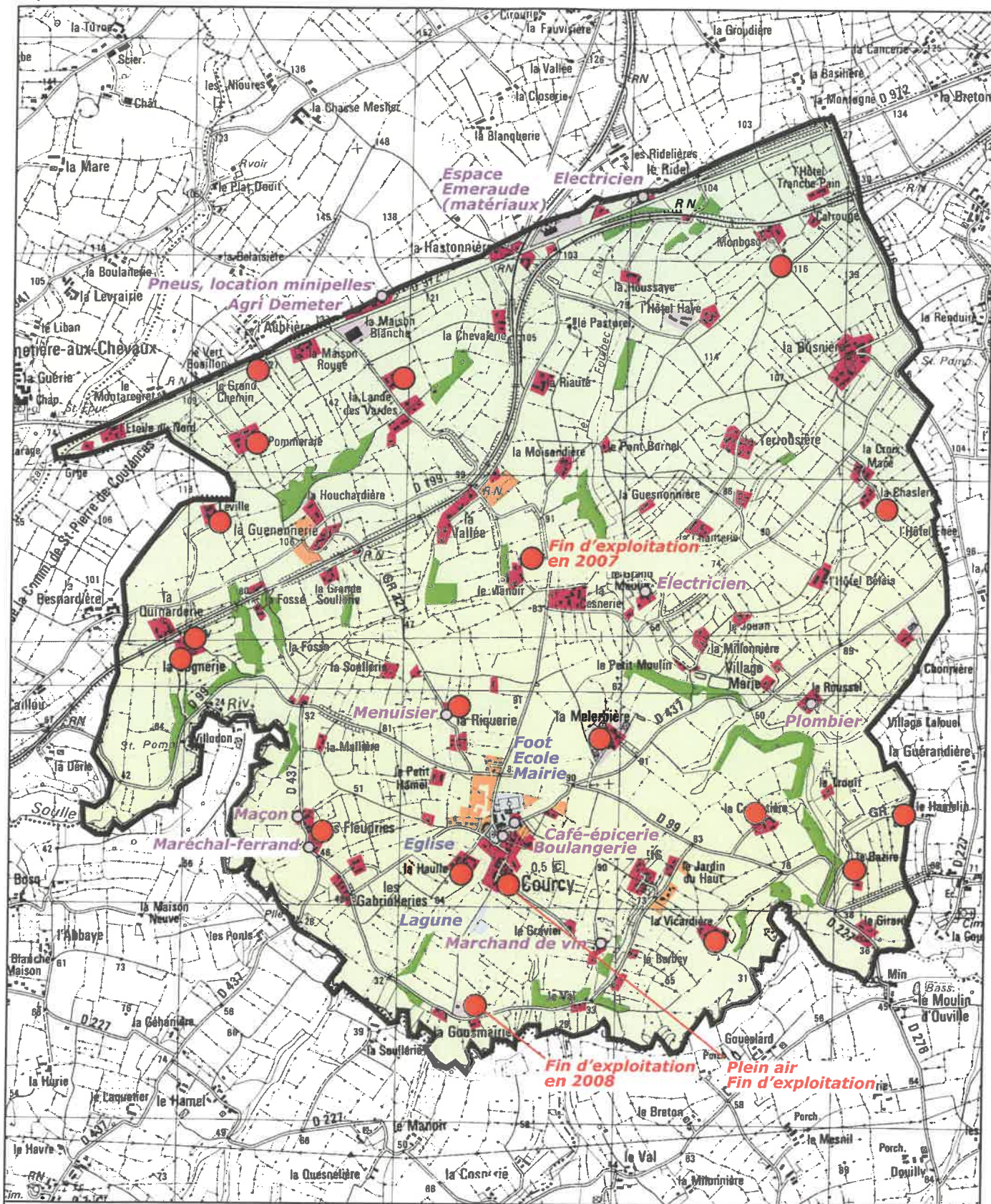
La maison typique de Courcy est une maison en pierres à un étage. La façade est implantée à l'alignement ou perpendiculairement à la route. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre.

Les toits ont deux ou quatre pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises. Les toitures n'ont pas de lucarne, à l'exception de lucarnes à la coutanaise, ou parfois de petites et rares lucarnes implantées à la limite du toit et de la façade.



La façade arrière est généralement aveugle ou ponctuée de petites ouvertures sans ordre particulier. Il n'y a pas forcément de clôture ou de muret entre la rue et la maison. Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, implantées pile au faîtage.

En cas d'utilisation d'enduit sur une construction ancienne, il faut absolument employer des teintes sombres.



## Courcy

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2007

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km

### Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture

- Equipement public
- Activité
- Elevation

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si le l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.

De nombreux bâtiments dont l'architecture est remarquable sont abandonnés et mériteraient d'être reconvertis en habitations.

Les bâtiments datant de l'après-guerre ont des formes, des couleurs et des typologies qui se marient bien avec le bâti ancien.



### Caractéristiques du bâti récent

Les maisons construites depuis les années 1960 ont bien du mal à s'insérer dans le paysage local : elles sont implantées en retrait de l'alignement, sur de grands terrains.

Le rapport au sol est ambigu : les sous-sols sont au rez-de-chaussée, l'étage est parfois relié au sol par une butte artificielle. Les contrastes sont inversés (façades claires, menuiseries sombres).

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

Les garages enterrés peuvent donner naissance à des murs de soutènement inappropriés en campagne.

Les maisons n'ont pas d'étage mais pourtant le grenier finit souvent par être aménagé.



Les couleurs trop claires ont un impact fort sur le paysage, d'autant que ces coloris ne sont pas ceux des maisons traditionnelles.



## Vie communale

### Equipements publics

- Eglise et cimetière (il reste environ 70 emplacements disponibles).
- Mairie
- L'école (en RPI avec Saussey comprend 2 classes, CE1 à CM2. + cantine + garderie)
- salle des fêtes 160 places + salle communale
- 10 logements HLM (SA HLM Coutances-Granville)

### Propriétés communales

- Presbytère : 1 logement thérapeutique loué à la fondation du Bon Sauveur
- 1 pavillon communal près de la mairie
- Le café-épicerie va être déplacé dans un immeuble situé sur la place de l'église
- L'immeuble du café actuel va être reconverti en gîte d'étape (5 chambres) et en local commercial (un maître d'œuvre va s'y installer). 2 logements communaux y seront également créés.

### Activités

#### Dans le bourg

- Boulangerie
- Café-épicerie-tabac-gaz
- Marchand forain

#### Le long de la RD 972

- Agri-Démeter (engrais, céréales...)
- Espace Emeraude (matériaux bricolage, engins agricoles...)
- Loueur de mini-pelles

#### En campagne

- Marchand de vin
- Menuisier
- Maçon
- Maréchal Ferrand
- 2 plombiers
- 2 électriciens

### Agriculture

L'agriculture est la principale activité de la commune : 13 exploitations importantes sont recensées. Il s'agit d'élevages de bovins et de production laitière. On compte également 6 petites exploitations dont la pérennité n'est pas assurée. Citons notamment :

- aux Fleudires, une exploitation en plein pour laquelle il est envisageable de prévoir une mise aux normes et la construction de stabulations
- dans le bourg, un élevage en plein air dont l'activité devrait cesser prochainement ;
- la Goumairie : une exploitation qui devrait cesser en 2008, sans reprise
- Le Manoir : une exploitation qui va cesser en 2007, sans reprise
- Au sud du bourg, la Haulle est un manoir-ferme important et pérenne dont la présence contraint le développement urbain

La commune n'a pas été remembrée.

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

### Schéma de cohérence territoriale

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

### Projet d'intérêt général

Un projet important mené par le conseil général concerne l'amélioration de la desserte de la côte ouest. En l'occurrence il s'agit de sécuriser la liaison Saint-Lô – Coutances. Ce projet est actuellement en deuxième phase d'étude, la réalisation de cette infrastructure devra être confirmée par des études plus approfondies sur les différents trajets et la faisabilité des aménagements. La troisième phase d'étude comprendra la réflexion sur le tracé proposé, le montage des dossiers administratifs et les études de pré-remembrement. La quatrième phase d'étude consistera à définir les emprises à acquérir. On peut envisager l'apparition des premiers engins de travaux pour fin 2010.

### Servitudes d'utilité publique

#### **Servitude A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux**

Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. (La Souilles). Sur une bande de 4 mètres, sont interdites toutes constructions, clôtures ou plantations. Le libre passage des agents autorisés doit être accordé ainsi que les dépôts provenant des curages.

#### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et pluviales)**

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

#### **Servitude AC1 : protection des monuments historiques**

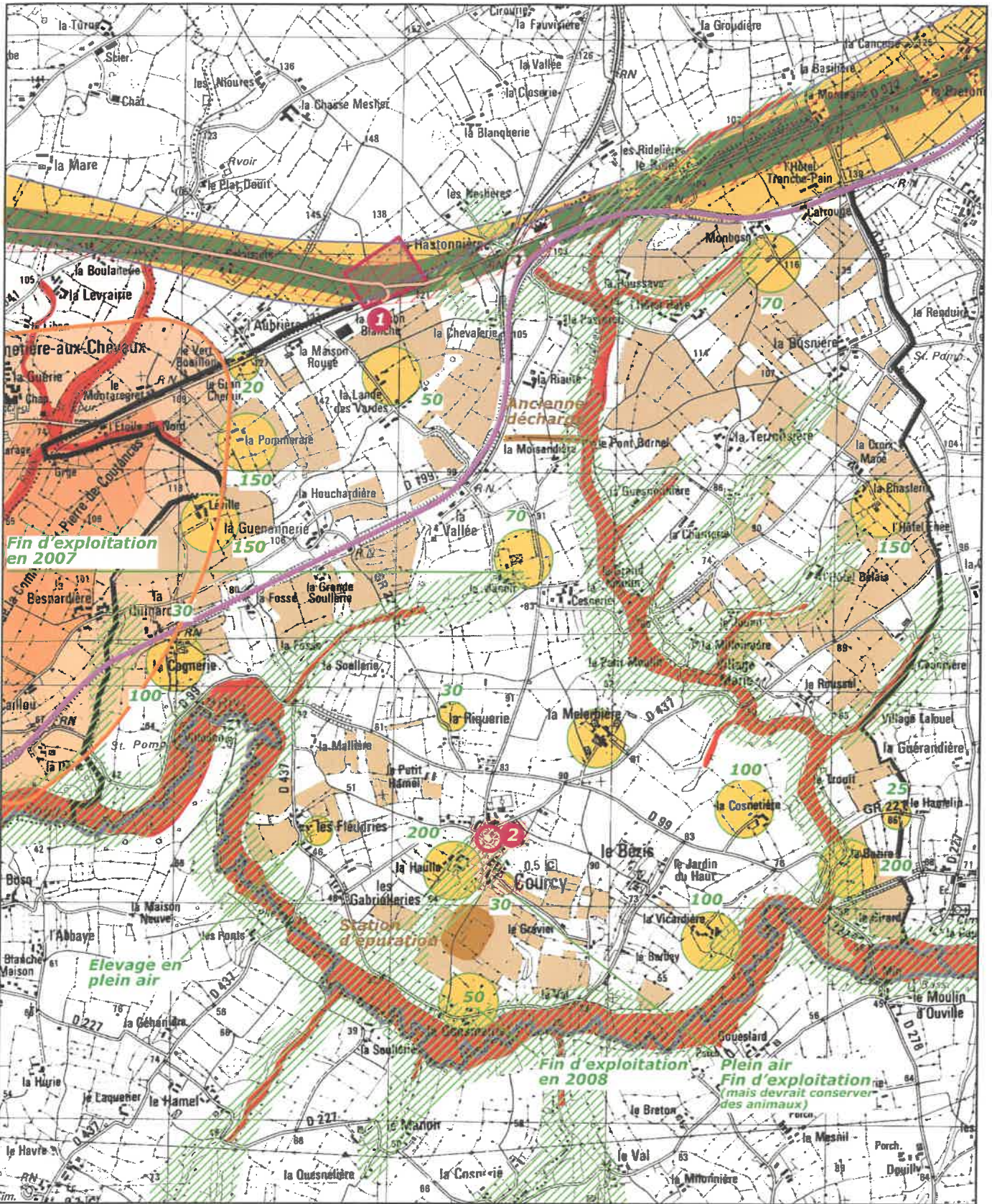
L'inventaire des monuments historiques mentionne l'ancien parc des évêques de Coutances, y compris les vestiges du mur d'enceinte, les deux portes subsistantes, la maison des gardes, la glacière, les digues et les étangs et à l'exclusion de tous les autres bâtiments à usage d'habitation ou à usage agricole. L'essentiel de cet ancien parc se trouve sur la commune de Saint-Pierre-de-Coutances, mais le périmètre de protection s'étend largement sur Courcy.

Ces édifices engendrent une zone de servitude dans un rayon de 500 m où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, le manoir de la Guignarderie est signalé comme édifice intéressant.

#### **Servitude I4 : canalisations de transport électrique**

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



## Courcy

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Septembre  
2007



Echelle : 1/25 000  
0 1 km

## Contraintes et servitudes d'utilité publique

- A4 : abords de la Soules
- A5 : canalisations publiques d'eau potable
- AC1 : monument historique
- I4 : canalisations publiques d'électricité
- T1 : abords de voie ferrée

- Zone inondable
- Ancienne décharge

- Site archéologique
- ZNIEFF de type 2
- Route à grande circulation (75 m / axe)
- Voie bruyante de type 3 (100 m / bord de la chaussée)
- Fuseau pour le futur tracé de la RD 972
- Abords de la station d'épuration
- Plan d'épandage
- Bâtiments d'élevage (100 mètres inconstructibles à proximité)

## Servitude T1 : servitudes relatives aux chemins de fer

Les abords de la voie ferrée Lison / Lamballe doivent être laissés libres de constructions (interdit de construire à moins de 2 mètres) et de plantations (interdit de planter à moins de 6 mètres).

## Patrimoine

### ZNIEFF<sup>2</sup> de type 2



La commune est concernée par la zone naturelle écologique d'intérêt faunistique et floristique de type 2 (La vallée de la Soules).

Le paysage est inscrit dans un bocage bien conservé, les parties les plus pentues sont occupées par des bois qui accentuent l'ambiance intimiste de la vallée.

La flore : on recense un certain nombre d'espèces rares ou menacées, tels le futeau nageant, la laïche puce ou à bec (photo ci-contre), le trèfle d'eau ou l'orchis à larges feuilles.

La faune : les nombreux ruisseaux affluents constituent des frayères potentielles à salmonidés et des zones de refuge pour les jeunes poissons. On note également la présence de l'écrevisse à pieds blancs. Cette vallée accueille également une avifaune riche ; héron cendré, pic-vert, martin pêcheur et autre espèces de bécasseaux.

### Archéologie<sup>3</sup> :

Le sous-sol de la commune recèle de nombreux vestiges archéologiques :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Maison Blanche	Habitat gallo-romain	Antiquité
2.	Le bourg	Eglise	Moyen-Âge

D'autres sites ne sont pas localisés ou font l'objet d'une mention ancienne :

- motte castrale
- aqueduc romain près de l'église
- inhumations près de l'église
- dépôt monétaire (Maison Blanche)
- maison fortifiée (La Guignarderie)

### Préservation des ressources en eau

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Le SDAGE est consultable sur le site internet suivant : [www.gesteau.eaufrance.fr](http://www.gesteau.eaufrance.fr).

<sup>2</sup> ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

<sup>3</sup> « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

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

La commune fait partie de l'unité hydrographique Sienne et Souilles.

### Contraintes

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

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 972 (classée à grande circulation), il sera interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages aux bord des routes. Cette interdiction peut être levée dans certaines conditions.

#### **Voie bruyante**

La RD 972 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. La route est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

#### **Zones inondables**

Des inondations par débordement de la Souilles et de ses affluents ont été identifiées sur le territoire de la commune. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

#### **Ancienne décharge**

Une ancienne décharge d'ordures ménagères au lieu-dit la Cavée a cessé son activité en 2000 et a été remise en état. Il faut impérativement éviter toute construction ou affouillement du sol sur cet espace.

#### **Station d'épuration**

Dans un rayon de 100 m autour de la station d'épuration, il sera interdit d'implanter de nouvelles constructions. Une extension de cette station est envisagée.

### Contraintes agricoles

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

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

#### **Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. Le sens des vents dominants (sud-ouest) doit être pris en compte tant pour les odeurs que pour le bruit dans la délimitation de zones constructibles et éviter autant que possible de les établir à proximité des élevages.

Dans la mesure du possible, aucune zone constructible ne devra être prévue à proximité des exploitations pour garantir leur pérennité. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

### **Champs d'épandage**

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

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

### **Zone vulnérable**

La commune fait partie du périmètre de « zones vulnérables » ou un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place.

### **Réseaux et assainissement**

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

### **Réseau d'adduction d'eau potable**

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Montpinchon, à partir de la station de Sainteny exploitée par le Sympec (Syndicat de production d'eau du Centre Manche).

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

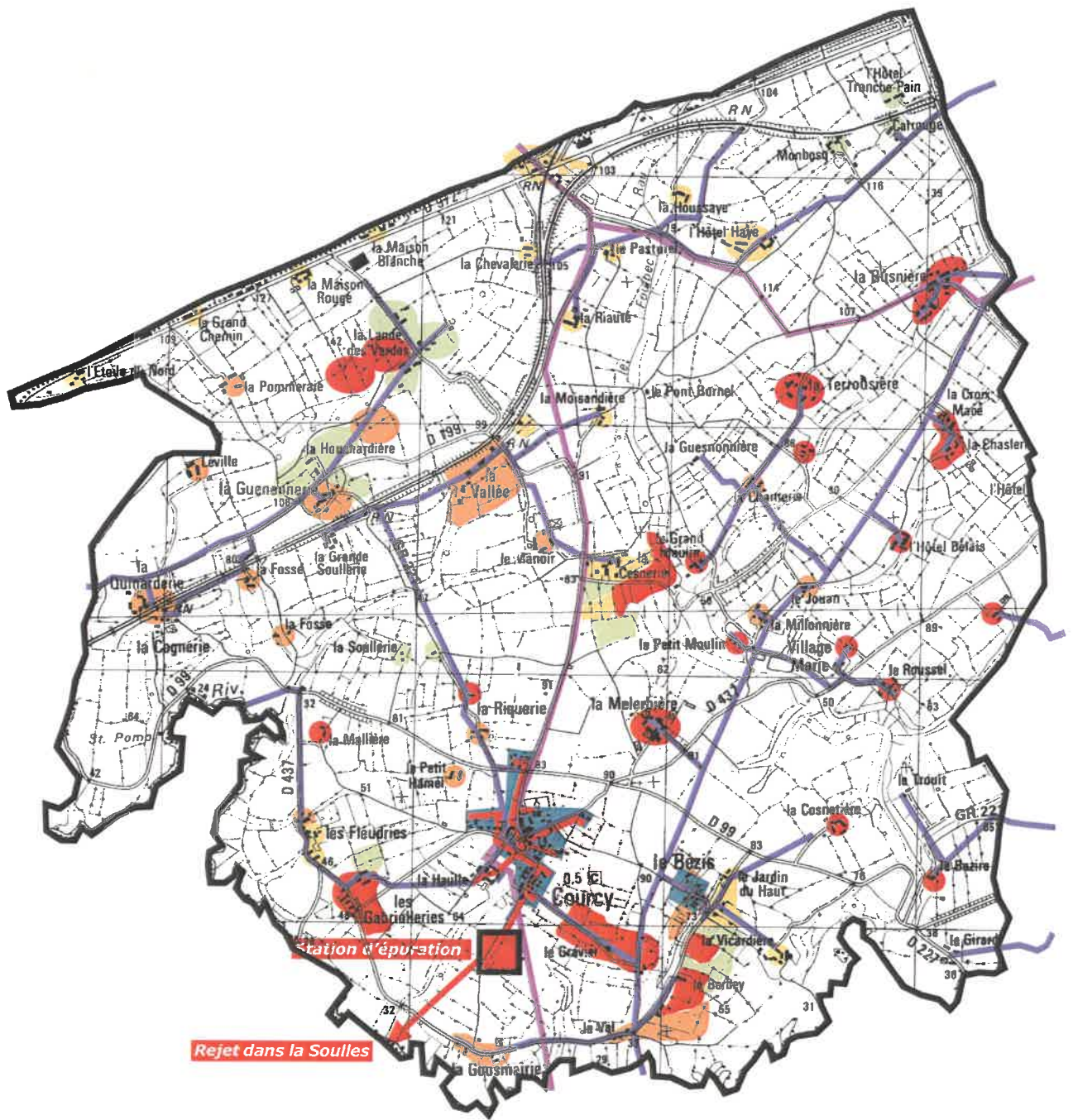
### **Assainissement des eaux usées**

Suite à une étude réalisée en 1997, la commune a effectué un zonage d'assainissement, qui prévoit notamment la réalisation d'un assainissement collectif pour le secteur du Blézi. Dans l'immédiat seul le bourg est raccordé à un réseau d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement n'a pas été approuvé par le conseil municipal. Une enquête publique est prévue prochainement.

La commune possède une station d'épuration de type lagunage naturel construite en 2000. Le rejet des effluents traité se fait dans la Souilles. La station, construite pour 230 équivalents habitants (avec une surface miroir de 14 m<sup>2</sup> par habitant) présenterait une capacité résiduelle de 50 % d'après l'analyse du SATESE de juin 2007. Cette analyse montre également que les rejets sont de qualité moyenne avec de fortes teneurs en MES et DCO (matières en suspension).

L'extension de la lagune est programmée pour 2008. Le terrain est acquis, le maître d'œuvre est désigné. Les travaux seront lancés prochainement. A terme la station aura une capacité de 480 équivalents-habitants.

Des zones de développement urbain pourront être choisies en dehors du périmètre d'assainissement collectif, à condition que les terrains soient aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.



## Courcy

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste





Septembre  
2007

Nord







0 Echelle : 1/25 000 1 km

### Assainissement et réseaux

-  Réseau d'adduction d'eau
-  Réseau Sympec
-  Réseau d'assainissement collectif
-  Secteur d'assainissement collectif

Aptitude des sols  
à l'assainissement individuel

-  Bonne aptitude : tranchées d'infiltration
-  Aptitude moyenne : tranchées d'infiltration surdimensionnées
-  Aptitude mauvaise : lit d'épandage reconstitué à la surface du sol
-  Nulle : terre d'infiltration ou filtre à sable ou impossibilité technique

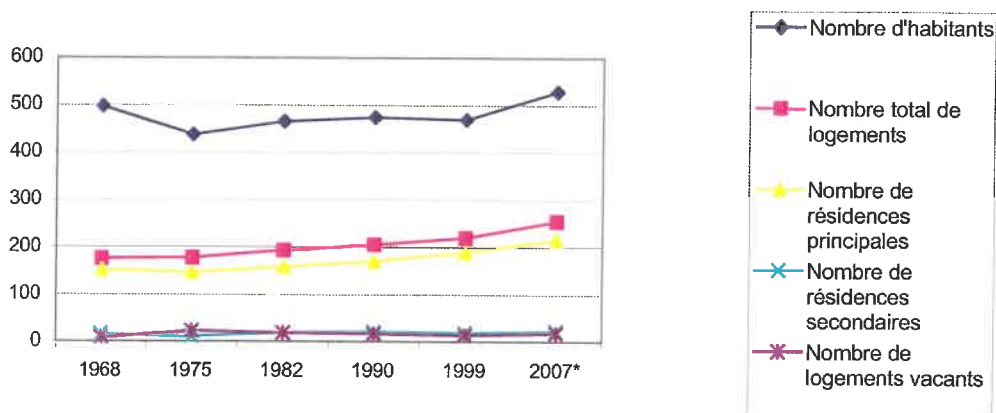
### 3. Analyse socio-démographique

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

#### Population

Après une longue période de stagnation du nombre d'habitants autour de 460 habitants jusqu'en 1999, la commune a enregistré une hausse importante de ses résidents, estimés à 528 individus en 2007.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007*
Nombre d'habitants	497	437	465	474	469	528
Nombre total de logements	175	177	193	205	219	254
Nombre de résidences principales	151	145	157	169	188	215
Nombre de résidences secondaires	15	10	18	20	18	21
Nombre de logements vacants	9	22	18	16	13	17
nb hab / res pp	3,3	3,0	3,0	2,8	2,5	2,5



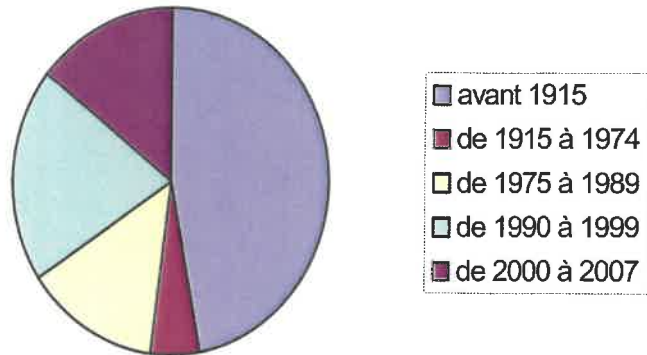
\* : 2007 : estimations

Le nombre d'habitant par résidence principale est passé de 3,3 en 1968 à 2,7 en 1999, et probablement 2,3 en 2007, ce qui correspond à la moyenne nationale. La tendance est encore à la baisse du nombre d'individus par résidence principale. Ce constat illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces...

## Logement

### Nombre de logements par époque d'achèvement

avant 1915	129
de 1915 à 1974	14
de 1975 à 1989	37
de 1990 à 1999	55
de 2000 à 2007	40



Le nombre de total de résidences principales a doublé entre 1975 et 2007 (augmentation de 132 logements) tandis que la population s'est maintenue à un niveau stable.

En 1999, la part de résidences secondaires représentait 8,2 % du parc de logements, et n'évolue guère. La part de logements vacants est dans la moyenne.

### Structure du parc de logement

En 1999 on observait que la structure du parc de logements était uniforme :

- 100% de logements individuels.
- 81% de grands logements ( 4 pièces et plus)
- Tout confort<sup>4</sup> dans 63,1% des logements contre 77,3 dans la Manche

Ce constat fait apparaître un déficit en petits logements et en logements locatifs, qui écartent les populations moins aisées ou plus fragiles (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales...)

### Logements sociaux

La commune dispose de 10 logements HLM (SA HLM Coutances-Granville). De plus le presbytère est aménagé pour un logement thérapeutique loué au Bon Sauveur.

### Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2006 est d'environ 40, soit un rythme d'environ 5 constructions par an. Il faut noter que la majeure partie des logements créés l'ont été dans les lotissements créés en continuité du bourg. Cette cadence rapide pour la campagne annonce des modifications profondes dans la structure du village : elle est en voie de péri-urbanisation, et une croissance trop importante risque de lui faire perdre ses caractéristiques rurales.

<sup>4</sup> Logement comportant à la fois chauffage central ou électrique, WC intérieur et douche ou baignoire

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	total	moyenne
logements neufs	6	4	5	1	8	3	6	6	39	4,875
logements créés dans du bâti ancien								1	1	0,125
<b>totaux</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>5</b>

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- Par sa situation en périphérie de Coutances, Courcy est une commune rurale soumise à une forte pression foncière. La carte communale est l'occasion de s'interroger sur le devenir de la commune, sachant qu'à l'avenir ; peu de fermes vont rester en activité.
- La carte communale permettra de disposer d'un document clair pour indiquer à la population les terrains qui sont constructibles et ceux qui ne le sont pas.

Les élus souhaitent un développement important de la commune :

- en priorité les élus souhaitent maintenir les effectifs scolaires et permettre aux commerces de perdurer dans de bonnes conditions.
- A cet effet l'essentiel du développement sera recherché dans le bourg, avec quelques hameaux.
- L'objectif de développement souhaité par la municipalité est de voir se construire environ 6 maisons par an au cours des 10 prochaines années. Ce rythme de construction devrait permettre d'accueillir environ **115 habitants supplémentaires** d'ici 2017, en passant de **540 à 655 habitants** en 10 ans.
- A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **46 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de 90 habitants.
- A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le **point-mort**) est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit **1,5 logement par an** dans la commune, **d'où 15 logements** au cours des 10 prochaines années.

### Estimations des besoins sur 10 ans

#### **Estimation des besoins en nombres de logements**

Croissance souhaitée sur 10 ans	115 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	46 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	15 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	<b>61 log.</b>

#### **Estimation des besoins en superficies constructibles**

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	900 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	54 900 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	10 %
Superficie supplémentaire	5 490 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	10 980 m <sup>2</sup>
	<b>71 370 m<sup>2</sup></b>

- Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **61 logements**.
- La taille moyenne d'une parcelle à bâtir souhaitable pour une bonne rentabilité du réseau d'assainissement collectif est de **900 m<sup>2</sup>**.
- Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétention foncière** est fixé arbitrairement à **10 %**.
- Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

## Enjeux et principes d'aménagement

- Les principes d'aménagement sont les suivants :
- Recentrer le développement urbain au cours des prochaines années autour du bourg, où la municipalité mène plusieurs projets (assainissement collectif, commerces...)
- Créer des voies nouvelles selon un schéma cohérent sur le long terme
- Autant que possible, conserver la trame bocagère et les haies existantes
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel, notamment dans le prolongement du bourg.
- Ne pas franchir la RD 99.
- En campagne : prévoir seulement le comblement des « dents creuses » dans les hameaux du Jardin de haut, et de la Cesnerie, hameaux où un développement récent et anarchique est apparu au cours des dernières années.
- De même ; prévoir une zone constructible réservée aux activités à La Maison Rouge pour le bâtiment de la coopérative agricole Agri-Démeter où il est prévu la construction de bâtiments supplémentaires.

## Le bourg

La définition des zones constructibles autour du bourg obéit à des logiques rationnelles :

- L'est du bourg est composé de terrains agricoles à faible valeur agricole, les terrains situés en continuité de l'urbanisation actuelle pourront être urbanisés à leur tour.
- Le nord du bourg bute sur la limite de la RD 99.
- A l'ouest du bourg se trouve un changement de pente : seul le terrain 191 peut être raccordé par gravité au réseau d'assainissement collectif.
- Au sud se trouvent deux exploitations agricoles : la Haulle et la ferme du bourg, qui ne comprend pas d'abri pour les animaux.

## Hameaux

### **Le Jardin de Haut**

- Les terrains situés en dents creuses, de part et d'autre de la route sont proposés dans la zone constructible car il n'y a pas d'impact sur l'agriculture. Ce projet permet de consolider le hameau, car pour l'instant il présente une rangée discontinue de pavillons d'un seul côté d'une route très peu passante.
- Les sols sont aptes à un assainissement individuel par épandage souterrain.

### **La Cesnerie**

- Ce hameau est relativement important, et ne comprend aucune exploitation agricole.
- Il est peu dense. Sans identifier clairement de terrain constructible, la zone C permettra de densifier ce hameau si l'occasion se présente.
- Les sols sont aptes à un assainissement individuel par épandage souterrain.

### **La Maison Rouge**

- Il semble opportun de classer dans une zone constructible spécifique l'emprise acquise par l'entreprise Agri-Démeter en prévision de son extension prochaine afin que celle-ci puisse évoluer librement.



**Courcy**

**Carte communale**











Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Septembre  
2007

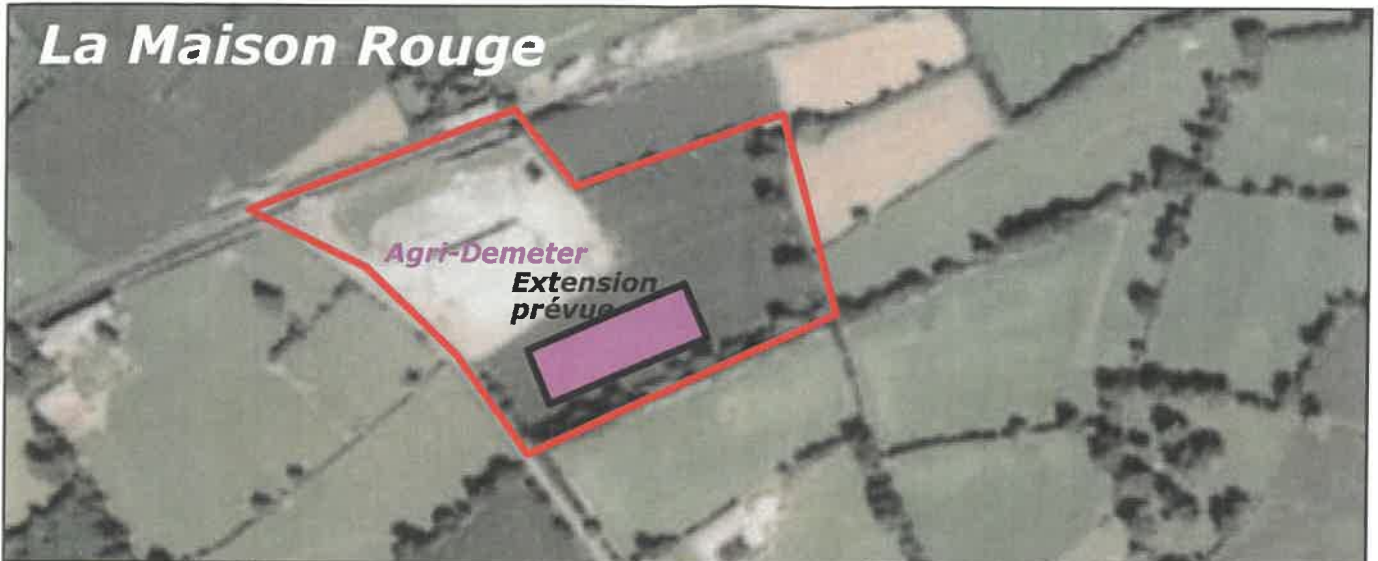
Nord

Echelle : 1/5 000  
0 100 m 1500 m<sup>2</sup>

**Proposition d'aménagement à long terme :  
Le bourg - variante 3**

 Habitat existant	 Proposition de terrains constructibles
 Activités existantes	 Réserve foncière pour espace vert, équipement développement ultérieur
 Equipement public	 Exemple d'implantation de construction
 Zone agricole ou naturelle	 Voie à créer
 p.m. Terrains d'épandage	 Haie ou boisement à conserver ou à créer

## La Maison Rouge



## La Cesnerie



## Le Jardin de Haut



**Courcy**

**Proposition d'aménagement à long terme :**  
Les hameaux

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Septembre  
2007

Nord



Echelle : 1/5 000

0 100 m 1500 m<sup>2</sup>

## Mise en œuvre

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

### **Droit de préemption**

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

### **Cession gratuite de terrains**

Au moment d'une demande de permis de construire, la commune peut exiger la cession gratuite de terrains en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques, et à condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée, et à condition également que cette demande s'appuie sur un projet précis.

### **La zone d'aménagement différé (ZAD)**

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

### **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>5</sup>**

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

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

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

### **Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties**

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

---

<sup>5</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

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

### **Participation pour voirie et réseaux (PVR)**

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

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

### **Participation pour raccordement à l'égout (PRE) – déjà instaurée sur la commune**

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

### **Taxe locale d'équipement (TLE)**

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

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

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>6</sup>**

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

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

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

### **Variation de l'offre de logements**

La commune devra favoriser la création de nouveaux logements, mais pas seulement à destination des accédants à la propriété. Il faut toujours garder des logements locatifs (de petite taille) qui permettent

---

<sup>6</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 /  
tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076,  
14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

d'accueillir les jeunes décohabitants ; des personnes âgées, des familles monoparentales etc. qui souhaitent pouvoir rester dans la commune sans pour autant devoir accéder à la propriété.

### **Permis de démolir**

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

### **Protection d'éléments de paysage**

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...). Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour les raisons suivantes :

- Organiser son développement et préparer un développement harmonieux de la commune à court et à long terme.
- Accroître sa population et atteindre 590 habitants dans 10 ans (actuellement : 530). ≠ 655 p13
- Conserver le caractère rural de la commune et ne pas gêner l'activité agricole.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer la fréquentation des activités, commerces et équipements du bourg par une augmentation du nombre d'habitants.
- Rentabiliser les investissements faits au niveau du système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés.
- L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements.

En campagne, sur un territoire très vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

### **Bilan des superficies constructibles**

	<i>Superficie de la zone C</i>	<i>Dont superficies disponibles</i>
	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
<i>Le bourg</i>	187 200	67 900
<i>Le Jardin de Haut</i>	16 300	3 900
<i>La Cesnerie</i>	20 000	0
<b>Totaux zone C</b>	<b>223 500</b>	<b>71 800</b>
<b>Zone A La Maison Rouge</b>	<b>39 800</b>	<b>22 000</b>

**Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité. Prise en compte du SDAGE du bassin Seine-Normandie**

Les principales recommandations du SDAGE ayant rapport avec l'urbanisme sont respectées au travers de la carte communale :

- Sécurisation de l'alimentation en eau potable : il n'y a pas de captage sur la commune, donc la définition de zones constructibles ne contrarie pas cet objectif.
- Diminution de la pollution diffuse : la quasi totalité des terrains constructibles devront être raccordés à l'assainissement collectif. La municipalité vient d'ailleurs d'acquérir un terrain permettant d'envisager des travaux d'extension de la station d'épuration. La carte communale permettra donc de limiter les constructions nouvelles n'étant pas raccordées à l'assainissement.
- Protection des zones humides : Les vallées, les zones inondables et les ZNIEFF où se trouvent les zones humides sont désormais protégées par un zone « N » interdisant l'urbanisation nouvelle.

## Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole (prise en compte du DGEAF)

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			- Labours - Pâturage - Friche - loisirs...	- oui - non	- quota laitier - terre primable - DPU - Culture bio...
<b>Le bourg</b>					
AB 28	Leroy A.	Lepauloux	<b>Pâturage</b>	non	<b>DUP</b>
AB 30	Grandin Ch.		Loisirs	non	
AB 22	Chambrin		Zone humide	non	
AB 21	Savary		Loisirs	non	
AB 210 ouest	Savary JP.	Addes	<b>Pâturage</b>	non	
AB 223	Guérin Cl.	Guérin Cl.	<b>Pâturage</b>	non	<b>DUP</b>
AB 44	Grandin M.	Grandin M.	Jardin	non	
AB 35	Chambrin L.	Chambrin L.	Jardin	non	
AB 36	Chambrin L.	Chambrin L.	Jardin	non	
AB 42	Savary A.		Loisirs	non	
AB 43	Lecler Cl.	Lepauloux	<b>Pâturage</b>	non	DUP
AB 83	Turgis J.	Hugues	<b>Pâturage</b>	non	Quotta + DUP
AB 84	Robin MP	Leconte	<b>Pâturage</b>	non	Quotta + DUP
AB 78	Robin MP	Leconte	<b>Pâturage</b>	non	Quotta + DUP
AB 51	Savary A.		Loisirs	non	
AB 75	Robin MP	Duchemin	Jardin	non	
AB 191	Danguy H.	Danguy	<b>Pâturage</b>	non	DUP
<b>Le Jardin du Haut</b>					
C 570	Salmon J.		Loisirs	non	
C 241	de St-Jores	Thomas	<b>Pâturage</b>	non	
<b>La Cesnerie</b>					
A 130	Riquier		Loisirs	non	
A 142	Guichard		Loisirs	non	
<b>La Maison Blanche</b>					
A 804	Agridemeter		Friche	non	
A 781	Agridemeter		Friche	non	
A 236	Agridemeter		Friche	non	

Pour approfondir cet inventaire, la mairie a demandé aux agriculteurs concernés de donner une évaluation de la part de l'exploitation située en zone constructible, et leur a demandé leur avis sur le projet de carte communale ; voici en résumé les données recueillies :

- GAEC de la Grèleraie (M. Leconte) (exploitation ayant son siège à Saint-Denis-le-Vêtu) : l'exploitation porte sur 105 ha ; la surface en zone constructible représente 1,5ha, soit 1,37% de la surface agricole utile. L'exploitant n'a pas la faculté de retrouver des terres proches mais approuve le projet de carte communale dans la mesure où il n'affecte que très modestement l'exploitation.
- Yves Lepauloux (Les Fleuderies) : l'exploitation porte sur 33 ha ; la surface en zone constructible représente 0,8 ha, soit 7 % de la surface agricole utile. L'exploitant estime avoir suffisamment de terres pour poursuivre son activité sans ces parcelles constructibles et approuve le projet de carte communale dans la mesure où il n'affecte que très modestement l'exploitation.
- Daniel Hugues (La Haulle, ferme située au plus près du bourg) : l'exploitation porte sur 70 ha ; la surface en zone constructible représente 0,3 ha, soit 0,4 % de la surface agricole utile. L'exploitant n'a pas la faculté de retrouver des terres proches mais approuve le projet de carte communale dans la mesure où il n'affecte que très modestement l'exploitation.

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

- Cet inventaire montre que seulement 9 des parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs, et les exploitants des principales parcelles constructibles approuvent le projet.
- Les zones constructibles ne suppriment aucun plan d'épandage.
- Enfin il faut savoir qu'à Courcy de nombreuses terres sont vacantes car plusieurs exploitations agricoles cessent leurs activités en même temps.

### Préservation et mise en valeur de l'environnement

#### **Recommandations**

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; de créer des haies bocagères en limite des zones d'urbanisation et des zones agricoles ; de créer des continuités piétonnes entre les diverses opérations d'aménagement. Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, des recommandations architecturales sont proposées.

## 6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R.111-2 à R.111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

### Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

### Zone C du plan de zonage

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

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

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

### Zone N du plan de zonage

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

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

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

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

## 7. Recommandations architecturales

### Aménagement des espaces publics :

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

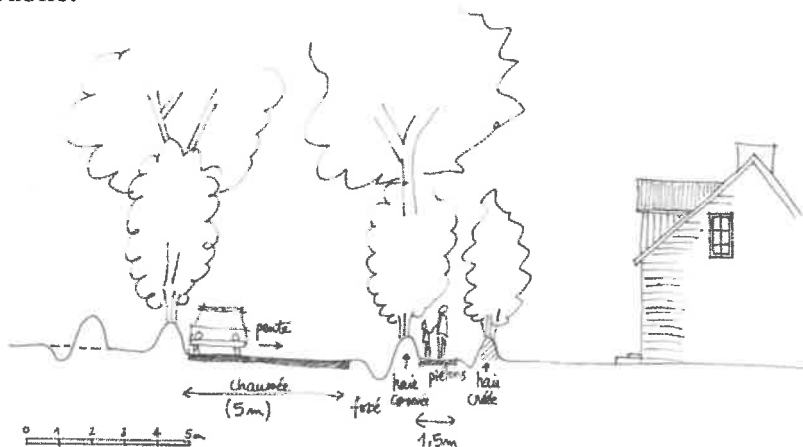
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

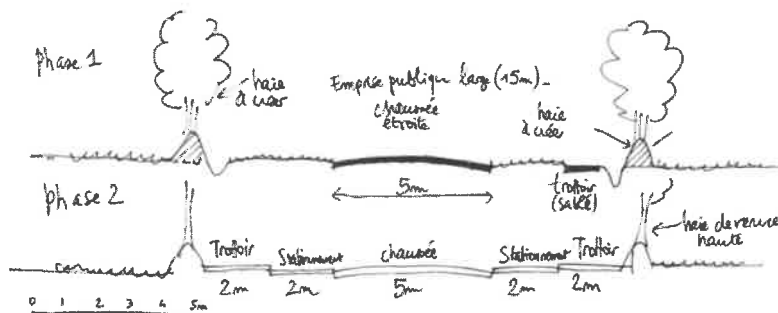
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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

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



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



A plus long terme, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

## Aspect des constructions

### **Principes**

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

### **Implantation des constructions**

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

### **Clôtures**

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

### **Réaménagement des constructions existantes**

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

# Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

**Les règles générales de l'urbanisme : extrait du code de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24)**

## **Article R. 111-1**

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

Toutefois :

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

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

### **Article R111-2**

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

### **Article R111-3**

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

### **Article R111-4**

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

### **Article R111-5**

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

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

### **Article R111-6**

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

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

#### **Article R111-7**

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

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

#### **Article R111-8**

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

#### **Article R111-9**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

#### **Article R111-10**

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

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

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

#### **Article R111-11**

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et

souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

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

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

#### **Article R111-13**

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

#### **Article R111-14**

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

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article R111-15**

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

### **Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions**

#### **Article R111-16**

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

#### **Article R111-17**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence

d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

#### **Article R111-18**

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

#### **Article R111-19**

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

#### **Article R111-20**

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

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

### **Sous-section 3 : Aspect des constructions**

#### **Article R111-21**

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

#### **Article R111-22**

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

#### **Article R111-23**

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
<b>A4</b>	Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.	Loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux, Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, Décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 complété par décret n° 60-419 du 25 avril 1960.	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt MISE</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, 02 33 77 51 00
<b>A5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, 02 33 77 51 00
<b>AC1</b>	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie</b> <b>Service régional de l'Archéologie</b> 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, 02 31 38 39 40
<b>I4</b>	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 ; Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 ; Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 ; Décret 67-886 du 6 octobre 1967 ; Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<b>Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouvill-Saint-Clair cedex, 02 31 46 50 00 <b>Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR)</b> Bd. de la Dollée, BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, 02 33 06 39 00
<b>PT2</b>	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	<b>Direction des travaux maritimes de Cherbourg</b> BP4, Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval, 02 33 92 20 20 <b>France Télécom / Direction régionale de Basse-Normandie</b> 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex, 02 31 55 44 33 <b>Télédiffusion de France / Direction régionale Ouest</b> Av. Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, 02 99 28 70 00 <b>Agence nationale des fréquences</b> Dir. de la gestion nationale des fréquences, service des sites et servitudes, technopôle Brest-Iroise, rue René Descartes, BP 46, 29280 Plouzanne
<b>T1</b>	Servitudes relatives aux chemins de fer.	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié	<b>Société nationale des chemins de fer</b> <b>Direction de Rouen – Service régional immobilier</b> 19/21 rue de l'Avalasse - BP 696, 76008 Rouen cedex, 02 35 52 13 44

\*\*\*