

DD.T.M. de la Manche
S.A.D.T.

-2 OCT. 2011

ARRIVEE

Tache

Département de la Manche

Commune de
Flottemanville
(bocage)



Carte communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 juin 2011

Maître d'ouvrage

**Commune
Flottemanville (Bocage)**

Le Ruage
50700 Flottemanville

tel : 02 33 402438

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation Nord**

5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg-Octeville

tel : 02 33 88 54 00

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Hubert Leprieux



Sommaire

1. Etat initial

- Origines, étymologie
- Caractéristiques physiques
- Caractéristiques paysagères
- Caractéristiques urbaines
- Caractéristiques du bâti
- La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

- Documents supérieurs
- Servitudes d'utilité publique
- Patrimoine
- Risques
- Contraintes agricoles
- Réseaux et assainissement

3. Analyse des données socio-démographiques

- Population
- Logement
- Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

- Objectifs de la municipalité
- Estimation des besoins sur 10 ans
- Le Ruage
- Mise en œuvre

5. Evaluation et évaluation des incidences de la carte communale

- Justifications par rapport aux articles 110 et 121-1 du code de l'urbanisme
- Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole
- Préservation de l'environnement
- Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

- Sur l'ensemble du territoire
- Zone constructible C
- Zone naturelle N

7. Recommandations architecturales

- Aménagement des espaces publics
- Aspect des constructions

Aspect des constructions Annexes

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

1. État initial

Flottemanville est une commune de 201 habitants, située à seulement 3 km de Valognes mais fait partie du canton de Montebourg et de la communauté de communes de la région de Montebourg.

Origines, étymologie¹



Le nom de la commune signifie « *le domaine de Flotman* » où *Flotman* est un nom de personne Anglo-Saxon et *-villa* est un mot latin pour *domaine rural*.

La commune s'est appelée autrefois Flottemanville-près-Valognes. De nos jours, l'élément complémentaire *Bocage* est souvent ajouté au nom de la commune, sans être officiel (par opposition à Flottemanville-Hague, situé à une vingtaine de kilomètres).

La commune est traversée en ligne droite par une ancienne voie romaine de Valognes (*Alauna*) à Coutances (*Cosedia*). Ce tracé structure une bonne partie du bocage mais est interrompu dans sa partie sud par la voie ferrée.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de la commune est exigu : à peine 485 hectares. Seulement 30 mètres séparent le point le plus haut (La Borderie) et le point le plus bas (Le Cul-de-Fer).

La majeure partie du territoire est située sur un plateau dont les lignes de force sont dirigées du nord vers le sud, ce qui a pour effet de cloisonner quelque peu la commune en trois bassins versants :

- au sud, la vallée du Merderet est profonde et inondable ;
- au centre, le Ruage est un cours d'eau au débit intermittent : le village suit le tracé du cours d'eau.
- au nord, le ruisseau de Sortosville-Bocage.

L'église se trouve sur une ligne de crête tandis que de le château contrôlait une vallée qui mène depuis les marais jusqu'à Valognes.

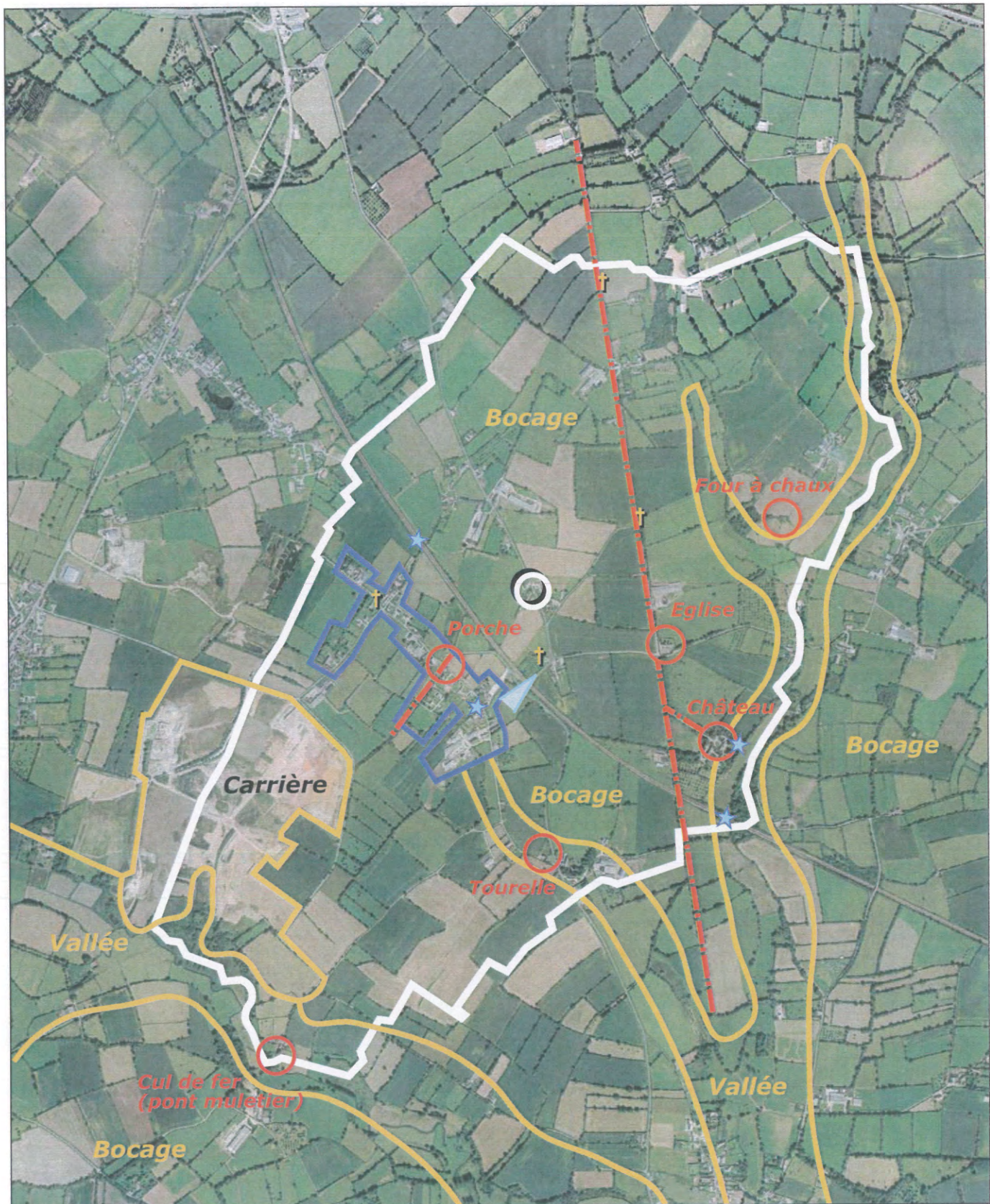
Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau en cas de pluie torrentielle : il faut y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Hydrographie

Le principal cours d'eau qui coulent sur la commune est le Merderet, ses affluents sont la Ruage et le ruisseau de Sortosville.

Le Ruage connaît des épisodes où il a tendance à déborder dans le village.

¹ Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.
Flottemanville (Bocage) / carte communale / rapport de présentation



Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre 2010

Echelle : 1/20 000
0 500 m



Paysage

-  Unité paysagère
-  Axe de composition
-  Fontaine, lavoir
-  Calvaire, oratoire
-  Point d'appel
-  Point de vue remarquable
-  Element disgracieux

 Urbanisation

Source : ORTHO50-2007, Département de la Manche
(copie et reproduction interdite)

Caractéristiques paysagères

Le bocage

Flottemanville est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, 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, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.



La vallée du Merderet

Cette séquence de la vallée du Merderet est bucolique, sans route passante avec une végétation abondante.



Les marais

Les fonds de vallée du Merderet et du ruisseau de Sortosville donnent naissance à des zones marécageuses de faible envergure, mais qui annoncent les vastes marais de Carentan. Il s'agit d'un paysage remarquable, ouvert et vulnérable.

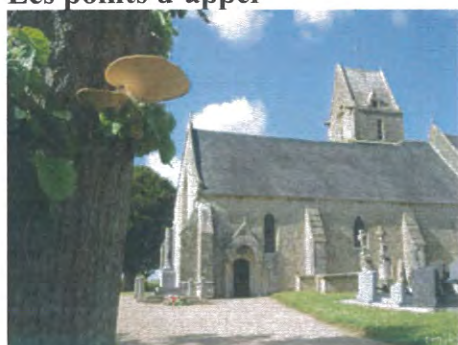


La carrière

Une partie importante de la commune est constituée d'une carrière de sable. Cette exploitation a commencé sur Lieusaint et se développe en avançant vers l'est.



Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église Saint-Clément (XVe à XVIIe siècles) attire les regards. La forme de son clocher à bâtière est typique du Cotentin.

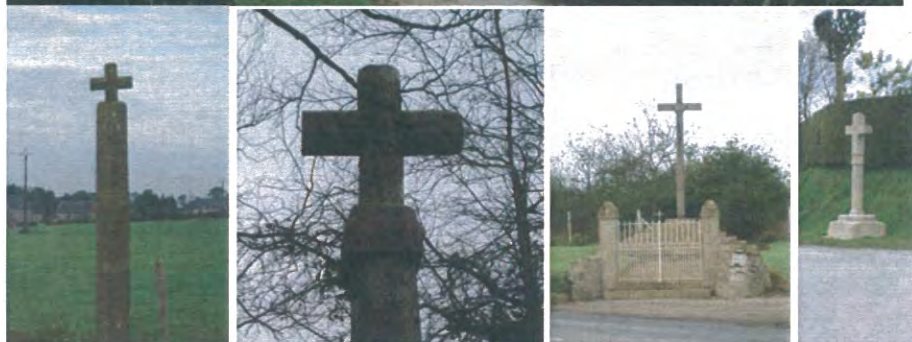
Sa visibilité depuis les routes permet de se situer, mais induit le visiteur en erreur : l'église est totalement isolée et à l'écart du bourg (Le Ruage). Le cimetière comprend un bel if.

La Cour est un château superbe datant du XVIe siècle (ornements typiques de la Renaissance).

Il est invisible depuis l'espace public, une longue et superbe avenue permet d'y accéder depuis l'église.



Le petit patrimoine religieux est peu dense sur la commune. Calvaires et oratoires forment des éléments intéressants dans le paysage, leur mise en valeur est correcte.



Le Ruage et le hameau Fortin comprennent plusieurs vestiges de maisons fortes avec notamment des tourelles engagées dans les façades, une double porterie...)



Le patrimoine lié à l'eau est intéressant : puits, ponts... de même, la présence du Ruage dans le village du même nom anime l'espace public d'une manière peu courante et remarquable.



On peut également noter que le lavoir aurait besoin d'être remis en valeur.

Enfin il reste des puits en bon état qu'il faudrait également conserver.



Cul-de-fer : pont muletier du XII^e siècle. Il est aussi appelé Quettefer dans un acte notarié de 1792. L'étymologie proposée par l'archiviste Georges Le Barbanchon est « gué de fer ».



Points négatifs du paysage

Peu d'éléments viennent contrarier ce paysage bien préservé :

- des bâtiments en ruine le long de la RD 24.
- Une porterie dont on peut voir l'envers depuis l'espace public, ce qui n'est pas très commun...



Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

En 1858, la commune a été coupée en deux par la voie de chemin de fer Paris-Cherbourg. L'église, le cimetière et le château se sont retrouvés à l'est des rails, la mairie, le presbytère et l'école à l'ouest, et le hameau Pépin fut coupé en deux. Aujourd'hui encore, un seul passage permet de relier les deux parties de la commune : le Pont-Cochon. Le pont est perpendiculaire à la voie, mais du coup la route connaît une succession de virages resserrés quelques peu inattendus sur le tracé de la RD 24 qui ne rencontre pas d'autre obstacle. La carrière interrompt à son tour les voies et chemins se dirigeant vers l'ouest et Lieusaint.

Si le Ruage constitue le village principal, il est aberrant que le panneau d'agglomération « Flottemanville-Bocage » soit annoncé de part et d'autre de l'église et du cimetière, totalement isolés dans la campagne.



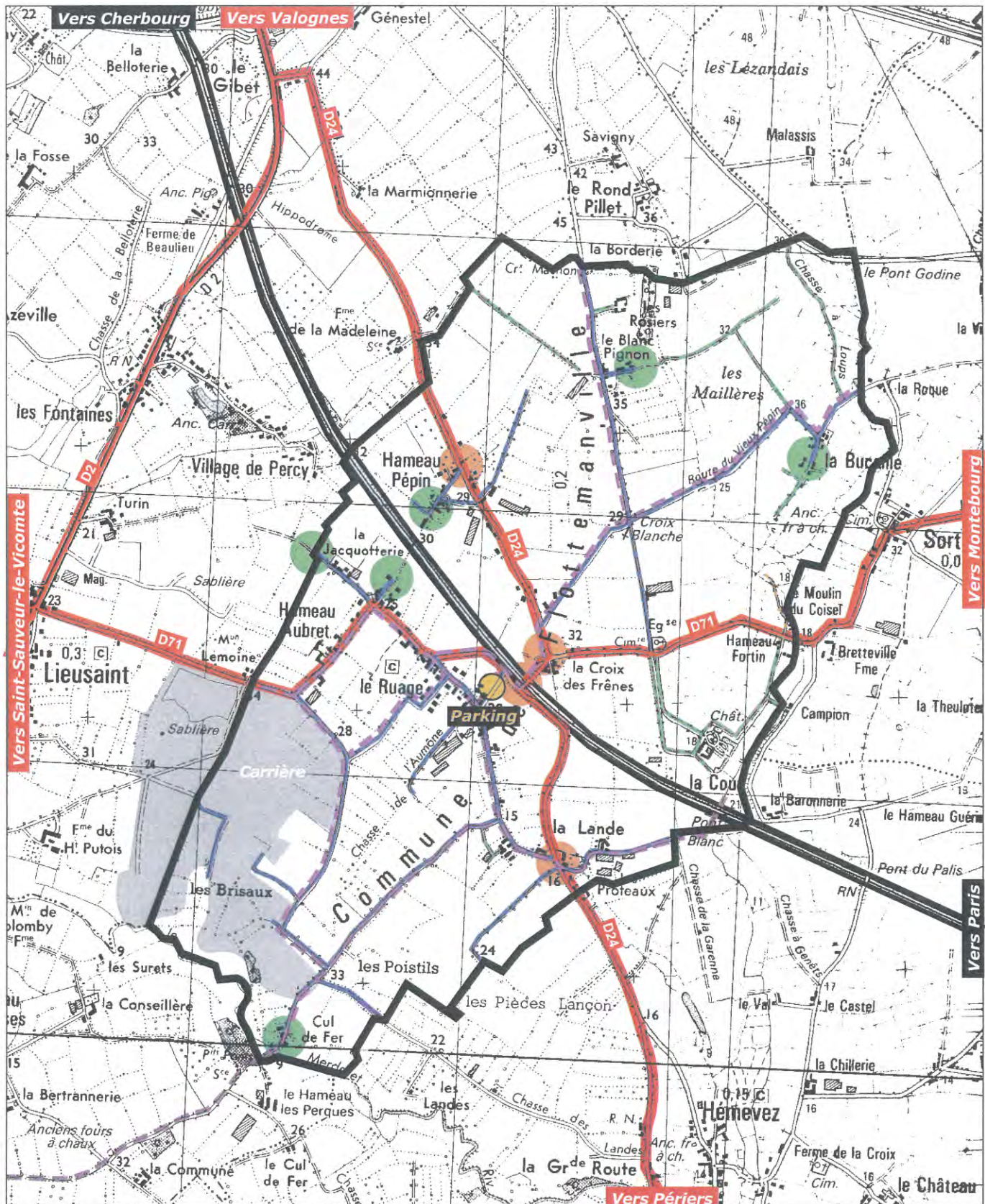
La vitesse n'est pas limitée dans le Ruage mais face à l'église.



Le parking de la salle des fêtes tient lieu de place publique. Il n'y a pas de stationnement à la mairie.



Réserve incendie récente.



Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste
Décembre 2010

Echelle : 1/20 000
0 500 m



Voirie



Voie ferrée

Route départementale

Autre voie carrossable

Chemin rural, sentier...

Sentier de randonnée



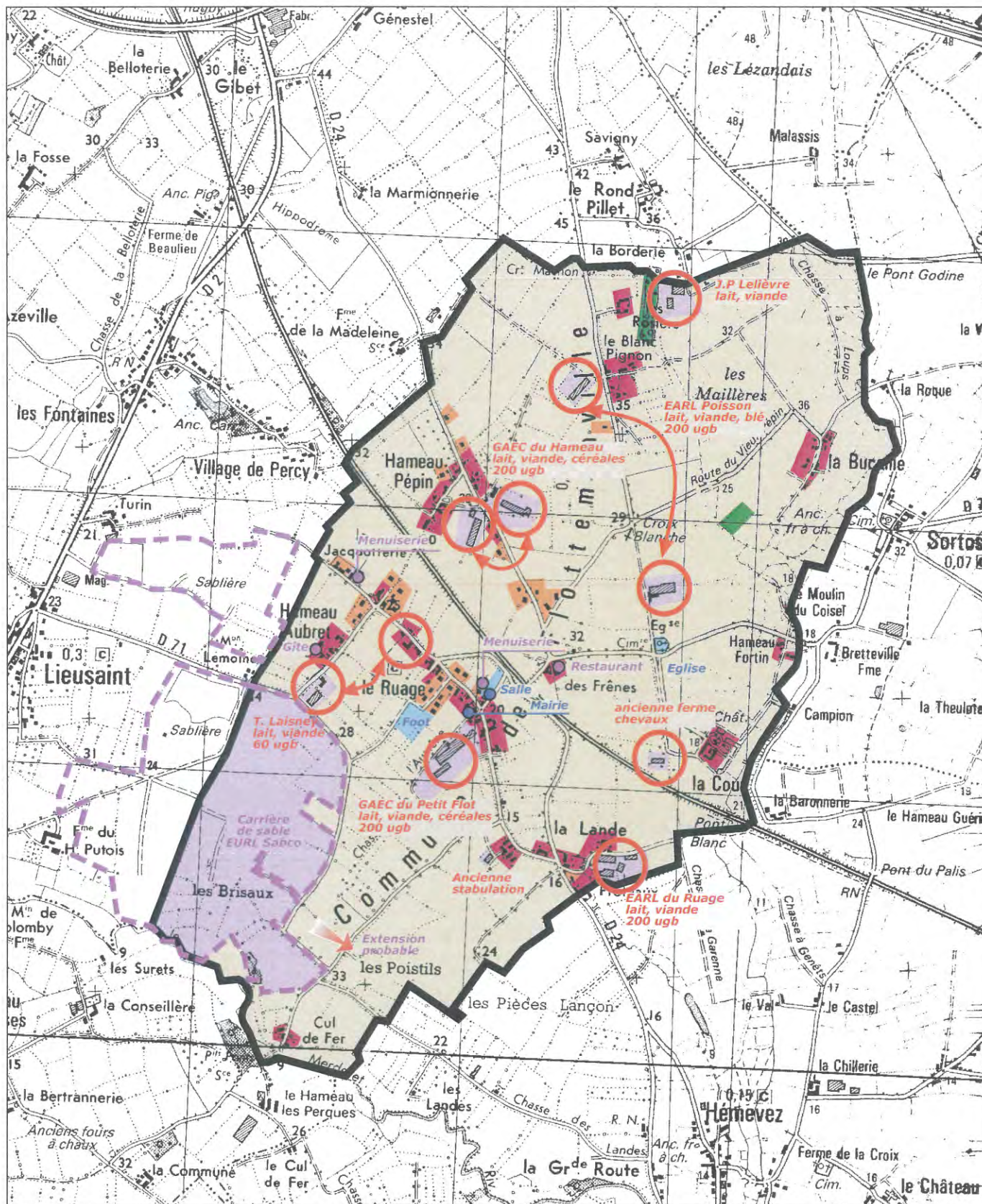
Espace public



Carrefour ou virage dangereux



Impasse sans aménagement
pour demi-tour



Flottemanville

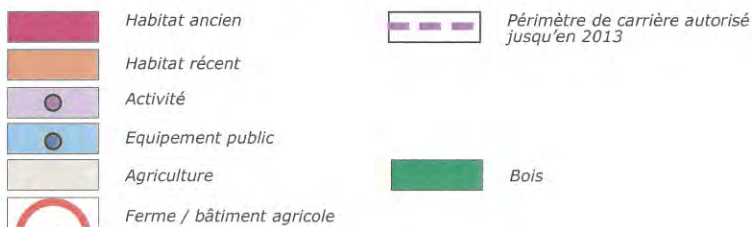
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste
Décembre 2010

Echelle : 1/20 000
0 500 m



Occupation des sols



Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration des constructions autour de trois entités :

- le Ruage qui égraine ses constructions de part et d'autre du ruisseau et de la route ;
- le hameau Pépin, qui fonctionne en impasse.
- Les hameaux de la Bucaille, du Pignon Blanc sont trop modestes pour être considérés comme des parties actuellement urbanisées PAU.

Pour ne pas modifier la structure de la commune, il vaut veiller à préserver des séquences de campagne entre chaque hameau.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

La maison typique de Flottemanville est une construction en pierre de couleur claire, à un étage droit. Les toits ont deux pentes à 45°, et couverts d'ardoises. Les lucarnes sont implantées au bas du toit.

Généralement, les constructions sont implantées à l'alignement ou avec sa façade principale orientée au sud. Des murets referment parfois les propriétés.



Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si la couleur, l'épaisseur ou la hauteur des constructions successives peut varier, l'orientation et la pente des toitures reste stable au cours des siècles ce qui donne une grande unité à l'ensemble.



Les toitures sont en ardoises ou en tuile orange. Les fenêtres sont plus hautes que larges, ont six carreaux, sont peintes en blanc. Les maisons n'ont pas de volet.



Les façades arrières sont souvent très fermées et acceptent davantage d'irrégularités.



Les constructions visiblement très anciennes (fenêtre à meneaux) sont relativement nombreuses dans le Ruage.

Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes sont souvent très différentes du bâti traditionnel. La plupart des maisons neuves comprennent des combles habités mais pas d'étage complet. Les contrastes sont inversés (murs clairs et menuiseries foncées) ce qui banalise le paysage.



La forme du toit est essentielle pour que les maisons neuves s'intègrent correctement dans leur environnement. Les clôtures prennent une importance considérable dans l'aspect de l'espace public.



Au gré des modes, le patrimoine communal perd de son homogénéité.

La vie communale

Les équipements publics

- Eglise et cimetière (environ 100 emplacements libres, projet de columbarium).
- Mairie
- Salle des fêtes pour 100 personnes. Elle doit être réhabilitée.
- Le terrain de football n'est plus utilisé.

Scolarité

- En principe les enfants sont scolarisés à Montebourg mais la majorité d'entre eux vont dans l'enseignement privé à Valognes, car notamment cette ville est nettement plus proche que Montebourg.
- Le collège est à Montebourg et le lycée à Valognes.

Propriétés communales

- L'ancienne école primaire appartient à la commune : il y a un logement, un garage, un préau et une pièce vide. Il est prévu de transformer le garage en salle d'archive, et de créer un gîte accessible aux personnes à mobilité réduite dans la grande salle.
- L'ancienne école accueille un logement communal.
- La Communauté de communes possède les murs du restaurant du Pont-Cochon.
- Le terrain football n'est plus utilisé et pourrait être urbanisé, au moins en partie.

Activités

- Carrière Sabco a un projet d'extension, le permis de construire est valable jusqu'en 2013. Un projet de réhabilitation est également en cours. Graneco est propriétaire.
- Projet de décharge de déchets de voiture et de déchets ménagers (30%) est proposé sur le site de l'ancienne carrière.
- Restaurant du Pont-Cochon. Cesse l'activité d'hôtellerie.
- M. Le Trividic, ébéniste.
- M. Dalmont, menuisier.
- Des chambres d'hôtes et un gîte au château,
- Un gîte au hameau Bret.
- La boulangerie la plus proche est à Valognes.
- Un boulanger de Montebourg fait une tournée dans la commune.



Exploitations agricoles

- La commune a été remembrée en 1975.
- La grande majorité des exploitations sont pérennes et ont été mises aux normes.
- L'ancienne ferme du château compte encore quelques chevaux.

Inventaire des exploitations agricoles : 6 sièges pérennes

<i>Exploitation</i>	<i>Nom de l'exploitant</i>	<i>Activité principale</i>	<i>Observations</i>
EARL Poisson	MM. Poisson et Baley	Lait, viande, blé	200 UGB, 2 sites
EARL du Ruage	MM Olivier Onfroy	Lait, viande	200 UGB.
GAEC du Hameau	M. Lemonnier	Lait, viande, céréales	200 UGB
GAEC du Petit Flot	Stéph. Vignon et Anthony Leterrier	Lait, viande, céréales	200 UGB
Ferme du Clos du Pressoir	Thierry Laisney	Lait, viande	60 UGB, 2 sites
Ferme des jardins	Jean-Paul Lelièvre	Lait, viande	Doit passer en GAEC prochainement

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Documents supérieurs

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune ne fait pas partie de l'aire d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays du Cotentin, mais pourrait le rejoindre prochainement avec l'ensemble le canton de Montebourg.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

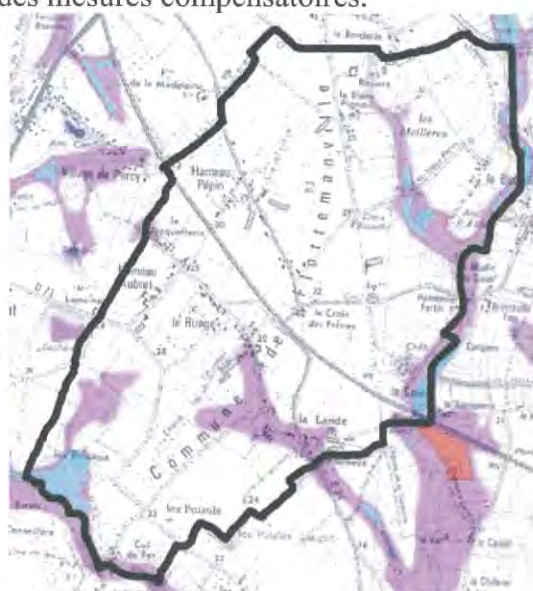
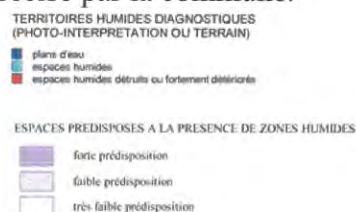
La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

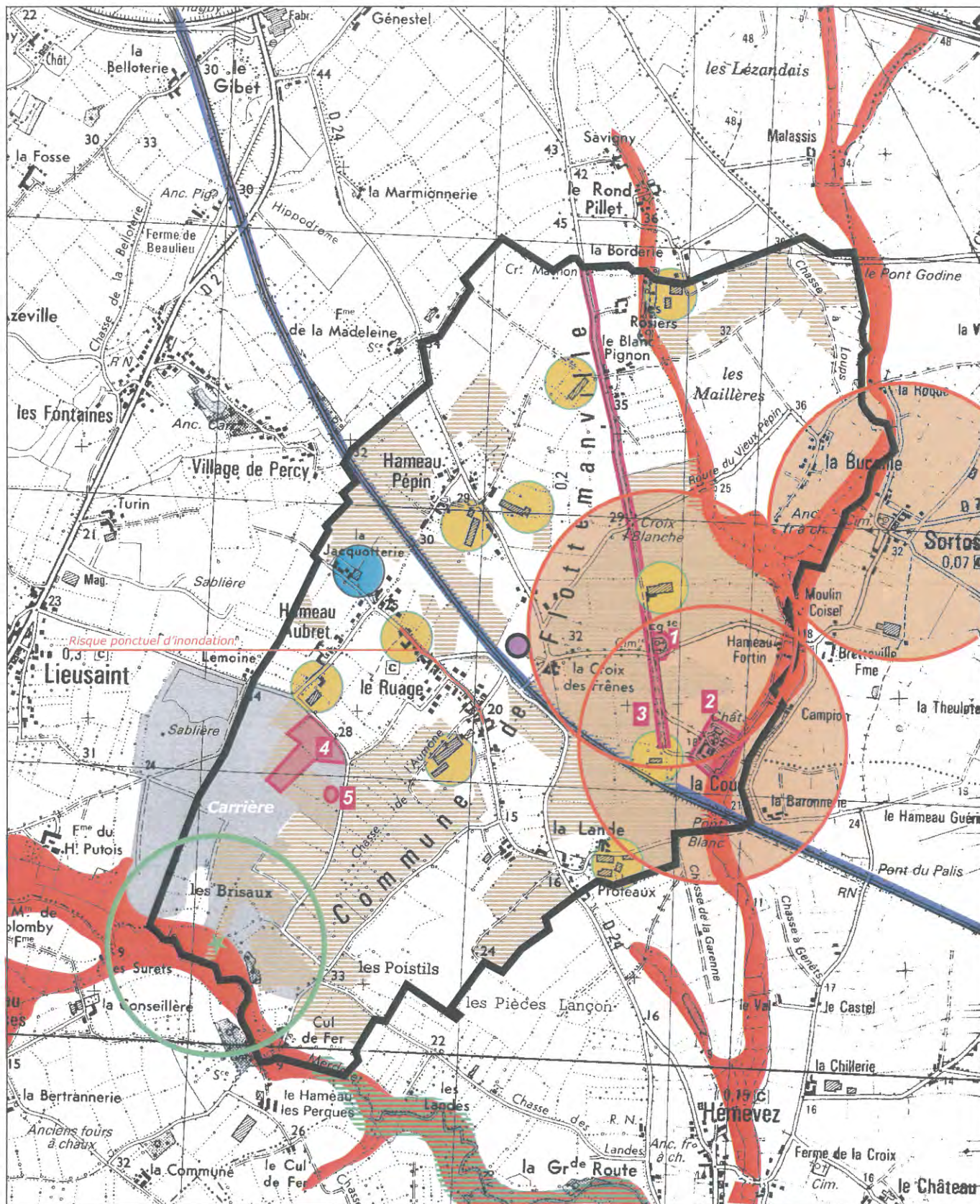
Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- 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 traduction du SDAGE au niveau de l'étude de carte communale portera sur les thèmes suivants :

- Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.
- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisées. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.





Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre 2010

Echelle : 1/20 000
0 500 m



Servitudes d'utilité publique

- AC1 : monument historique et périmètre
- T1 : Abords des voies de chemins de fer

Patrimoine

- Site archéologique
- Zone naturelle à protéger (ZNIEFF, Natura 2000)

Agriculture

- Localisation de gabion, distance requise minimum de 400 mètres
- Siège d'exploitation agricole avec bâtiments d'élevage
- Plan d'épandage

Contraintes

- Zone inondable
- Installation classée
- Ancienne décharge

Servitudes d'utilité publique

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

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

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

Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

La commune possède sur son territoire deux monuments protégés au titre des monuments historiques :

- l'église (inscription à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 28 décembre 1978) ;
- le Manoir de la Cour (inscription à l'inventaire par arrêté du 22 décembre 2008).

La commune est également concernée par le périmètre de protection de l'église de Sortosville-Bocage, protégée au titre du code du patrimoine.

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

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

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

Servitude T1 : servitudes relatives aux chemins de fer

Les abords de la voie ferrée Cherbourg / Mantes-la-Jolie 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).

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

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

Patrimoine

Site archéologique

La commune est intéressante d'un point de vue archéologique. Plusieurs sites ont été repérés :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Eglise	Eglise	Moyen-Âge
2.	Manoir de la Cour	Château	Moderne
3	Voie antique	Voie	Antiquité
4 et 5	Carrière	Occupation	Âge du bronze et antiquité

Protection européenne des Marais du Cotentin et du Bessin

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, les marais du Cotentin, du Bessin et la baie des Veys se situent à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du bassin Parisien. Articulés sur les basses-vallées larges et planes de la Douve, de la Taute, de la Vire et de l'Aure, les marais intérieurs occupent une immense dépression parcourue par un écheveau dense de canaux et fossés. L'activité agricole extensive traditionnelle de fauche et de pâture permet encore le maintien de vastes prairies humides plus ou moins tourbeuses, régulièrement blanchies par les eaux en hiver.

La multiplicité des habitats naturels et des liens fonctionnels qui existent encore entre eux, les pratiques agricoles extensives et le maintien des niveaux d'eau sont favorables à la nidification et au stationnement de nombreuses espèces d'oiseaux. Citons tout particulièrement :

- le Râle des genêts (*Crex crex*), dont l'effectif est réduit à 11 couples en 1997 ;
- la Marouette ponctuée (*Porzana porzana*) ;

Toujours en période de nidification, ces marais sont occupés par des densités importantes de Fauvettes paludicoles et accueillent de nombreux limicoles dont le Vanneau huppé.

La partie nord-ouest du territoire communal est constitué d'une portion des marais du Cotentin et du Bessin. Il s'agit d'un immense écosystème de haute valeur paysagère et culturelle où sont présentes dans une concentration exceptionnelle des communautés animales et végétales rares et originales.

Plusieurs mesures de protection européennes se superposent :

- Convention relative aux zones humides d'importance internationale (convention de Ramsar) ;
- Directive oiseaux Zone de protection spéciale (Marais du Cotentin - Baie des Veys) issue de la ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, programme international) ;
- Natura 2000 : site d'importance communautaire ;
- Directive habitats « SIC ».

ZNIEFF² de type 2 : Marais du Cotentin et du Bessin

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, les marais du Cotentin et du Bessin occupent une immense dépression située à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du Bassin parisien. Articulés sur les basses-vallées de la Douve, de la Taute, de la Sèves, de la Vire, de l'Aure et du Merderet, les marais intérieurs sont constitués d'un écheveau dense de petites rivières, canaux et fossés irriguant le paysage de vallées larges, planes et ramifiées.

Flore

Ce remarquable complexe comporte des formations végétales rares dans un bon état général de conservation. De ce fait, il abrite bon nombre d'espèces végétales d'intérêt patrimonial dont beaucoup bénéficient d'une protection nationale ou régionale. Les vastes étendues de prairie, présentant par endroits un caractère tourbeux plus ou moins marqué, renferment une riche flore hygrophile caractéristique dont le Calamagrostide blanchâtre (*Calamagrostis canescens*), la Gesse des marais (*Lathyrus palustris*) et la Ratouche naine (*Myosurus minimus*) colonisant les lieux piétinés.

Faune

Les nombreux relevés entomologiques réalisés sur ce vaste espace ont permis de mettre en évidence l'extraordinaire richesse de l'entomofaune, représentée par de nombreuses espèces rares et/ou protégées au niveau national. L'omniprésence de l'eau et la variété des substrats sont favorables à de nombreuses libellules intéressantes. Parmi elles, citons l'Agrion gracieux (*Coenagrion pulchellum*), l'Aesche printanière (*Brachytron pratense*).

Les marais du Cotentin et du Bessin recèlent une annélide peu commune : la Sangsue médicinale (*Hirudo medicinalis*) qui a donné son nom au célèbre marais de la Sangsurière.

Qualité des cours d'eau

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

- Le Merderet, classé en catégorie 1B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité des eaux.
- Le ruisseau de Sortosville, classé en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité des eaux

Ils sont classés en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

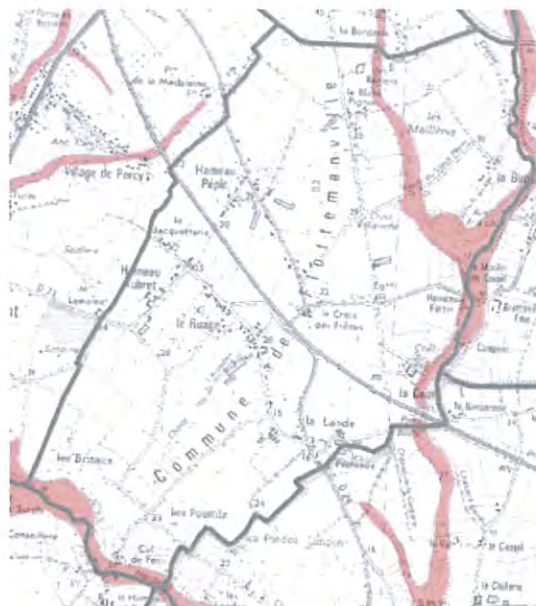
² ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.
Flottemanville (Bocage) / carte communale / rapport de présentation

Risques

Zone inondable

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation, les secteurs à risque devront être tenus à l'écart de l'urbanisation.

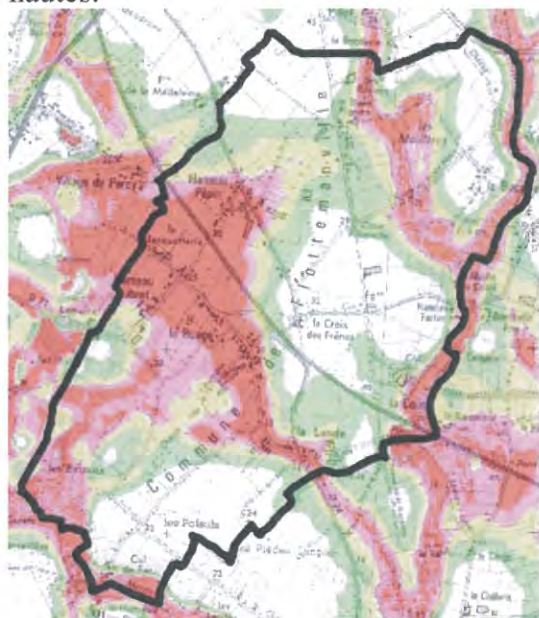
Le Ruage est traversé par un ruisseau qui déborde de temps à autre. Chaque zone d'inondation correspond à la présence d'une buse. Il faut maintenir le cours d'eau à ciel ouvert, et supprimer les buses existantes. La commune est attentive à ce problème.



Remontées de nappes phréatiques

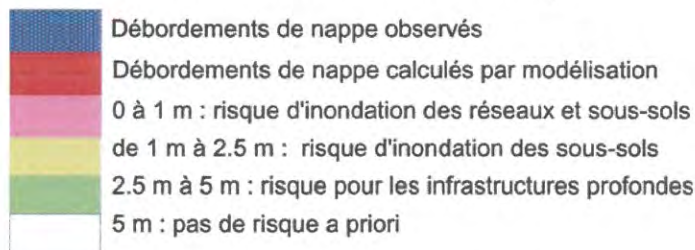
Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel.

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



Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de l'eau et nature du risque



Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

- Menuiserie Dalmont Robert, La Jacquotterie (scierie, fabrication de panneaux), soumis à déclaration.

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

L'agriculture est représentée sur la commune : les exploitations sont recensées, chacune d'entre elle comprend des bâtiments d'élevage qui génèrent un périmètre de protection. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés³ : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse, est a priori interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs d'épandage

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

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

Chasse

Un gabion est présent dans la commune. Il importe de le localiser et de le faire figurer sur le document d'urbanisme car aucune zone constructible ne devra être située à proximité de l'installation de tir en raison du danger inhérent à l'activité, une distance minimum de 400 mètres est requise entre le gabion et les zones constructibles.

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

Alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Valognes. A partir de la station de Vaugoubert à Tamerville. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Sécurité incendie

Les principales zones habitées et entreprises sont correctement protégées pour la défense incendie.

Assainissement des eaux usées

Schéma directeur d'assainissement

Cette étude a été réalisée en 2006 par les bureaux d'études Safège et Saunier Techna. Il opte pour un assainissement individuel sur toute la commune.

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

D'après la carte d'aptitude des sols données dans le schéma directeur d'assainissement, les sols présentent une aptitude moyenne à l'assainissement individuel par épandage souterrain, sauf au Cul-de-Fer.

Service public d'assainissement non collectif

Le SPANC est en cours de création. Il sera amené à étudier la faisabilité des systèmes d'assainissement individuel pour les constructions neuves.

Ordures ménagères

Gestion des déchets

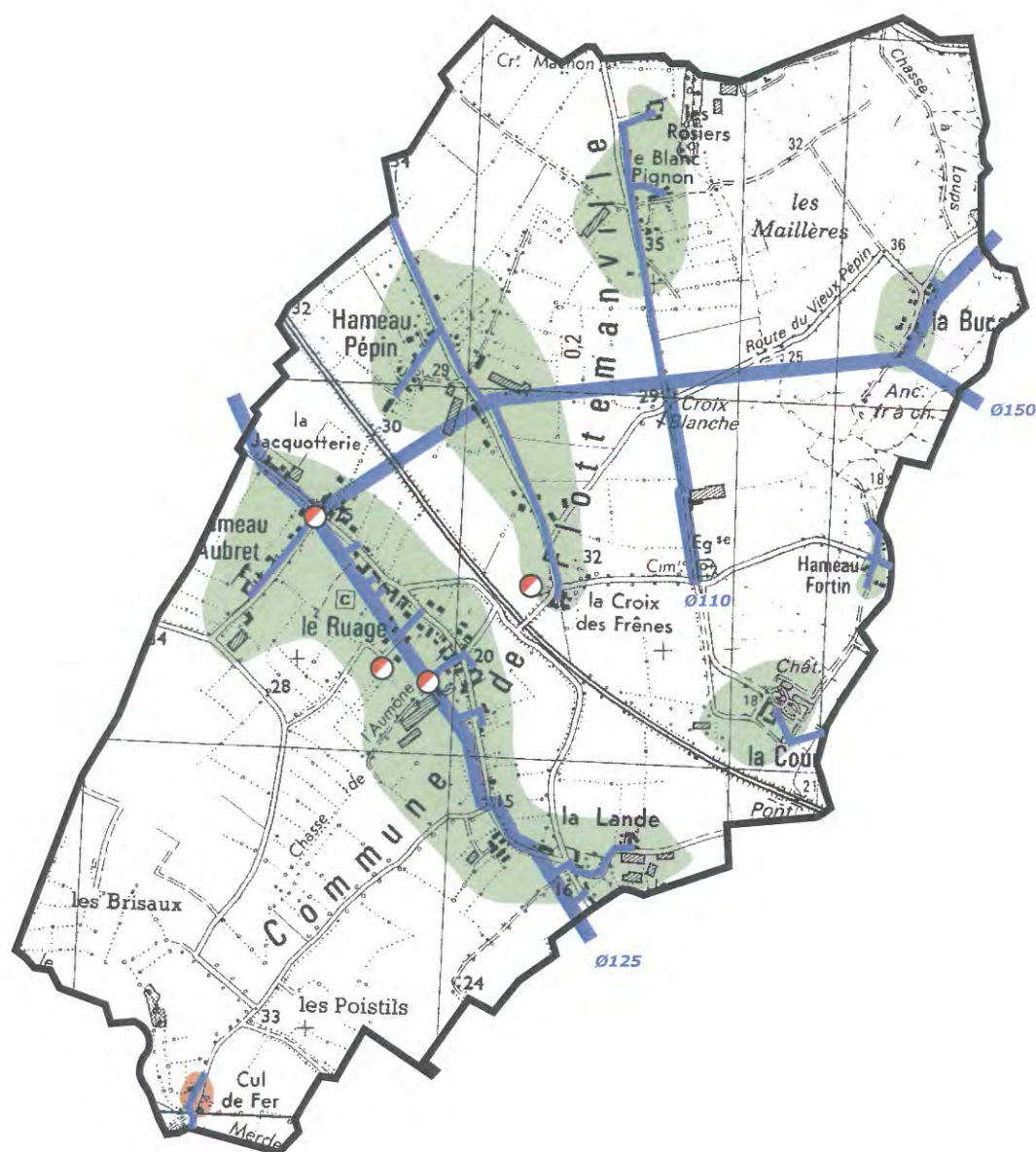
La gestion des déchets ménagers est assurée par la Communauté de communes de Montebourg.

Une déchetterie intercommunale existe au Ham.

Ancienne décharge

Il existe une ancienne décharge dans la commune : la parcelle ZA130a, à la Croix des Frênes. Cette parcelle ne pourra pas recevoir de nouvelle construction.

³ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées



Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre 2010

Echelle : 1/20 000

0 500 m



Réseau et assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel et filière préconisée

- Aptitude moyenne : épandage souterrain surdimensionné (contrainte d'infiltration)
- Aptitude médiocre : filtre à sable

- Réseau d'adduction d'eau potable
(diamètre supérieur / inférieur à 100 mm)
- Hydrant incendie en état de marche

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

Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants a plusieurs fois baissé puis augmenté. Depuis 1999, le nombre d'habitants a nettement augmenté pour atteindre 201 habitants en 2006, soit 10 % de plus qu'en 1968.

La population active représente 72,2 %, et il y a 12 % de retraités (10,3 % dans le département de la Manche).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	184	147	149	181	176	201
Nombre total de logements	66	67	76	80	79	83
Nombre de résidences principales	62	57	59	66	65	74
Nb de résidences secondaires	4	8	10	6	6	6
Nb log. Vacants	0	2	7	8	8	3
Nb. d'hab / résidence pp.	3,0	2,6	2,5	2,7	2,7	2,7



Le nombre d'habitants par résidence principale tend à baisser dans toute la France. Ce chiffre illustre le desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale. A Flottemanville, il reste assez élevé avec 2,7 habitants par résidence principale (la moyenne nationale est de 2,3). Il faut s'attendre à une perte importante de population dans les prochaines années, car le taux actuel anormalement élevé est dû à la construction récente de pavillons habités par des familles avec enfants. Quand les enfants quitteront le domicile des parents la proportion d'habitants par résidence principale devrait revenir à la normale, et la population communale diminuera.

Logement

Structure du parc de logement

Depuis 1968, le nombre de logements est en constante augmentation, en 2006 il y avait 83 logements.

Le nombre de logements vacants est élevé de 1982 à 1999 : 8 logements vacants en 1999 (10,1 %) contre 5,1 % dans la Manche. En 2006, ce chiffre avait diminué, il ne restait que 3 logements vacants.

Le parc locatif représente 17 % des résidences principales alors que la moyenne est d'environ 45% en France. Il y a manifestement un déficit de logements locatifs, ce qui exclut une part importante de la population (souvent les jeunes).

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

- 98,8 % de maisons individuelles (77,9 % dans la Manche) ;
- 73,6 % des résidences principales ont plus de 4 pièces (70,7 % dans la Manche) : des grands logements ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins en habitats (les jeunes et les personnes âgées ont besoins de plus petits logements) ;
- 66,2 % des logements ont été construits avant 1949 (37,5 % dans la Manche) ;
- 81,9 % de propriétaire (61 % dans la Manche).

Rythme de construction

Entre 1999 et 2008, il y a eu 21 logements de créés, dont 6 dans le bâti ancien. En 2006, 6 logements ont été créés, ce qui est beaucoup plus que la moyenne annuelle.

Sur les 10 dernières années, le rythme des construction est donc de 2,1 logements par an.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	totaux	moyenne
logements neufs	1	0	1	2	0	1	2	1	6	1	15	1,5
logements créés dans du bâti ancien	1	1	0	0	0	1	2	1	0	0	6	0,6
totaux	2	1	1	2	0	2	4	2	6	1	21	2,1

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir la population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 5 logements sur 10 ans.

Calcul de densité

Si l'on considère les 4 derniers logements créés sur la commune (parcelles ZA 165, 166, 158 et 159), ils ont consommé une surface totale de 5500 m², soit une surface moyenne de 1375 m² par logement. La densité moyenne est de 7,3 logements à l'hectare. Pour une gestion économe de l'espace, l'Etat préconise des surfaces moindres, car 400 m² suffisent pour réaliser un assainissement individuel.

4. Propositions d'aménagement

Objectifs de la municipalité

Les élus souhaitent préserver le caractère rural de la commune tout en accueillant de nouveaux habitants.

L'objectif de développement souhaité par la municipalité est d'accueillir environ **15 logements supplémentaires** d'ici 2020.

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, la croissance de population serait de 25 habitants. La population pourrait alors atteindre en 2020, 226 habitants (+12 %).

Rappel : estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir la population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 5 logements sur 10 ans.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Nombre de logements à créer sur 10 ans	15 log.
dont point-mort (maintien de la population)	5 log.
dont croissance	10 log.
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
D'où évolution démographique théorique :	25 hab

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 000 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	15 000 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire	4 500 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 000 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	22 500 m²

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir préconisée est de **1000 m²**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

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 30 %.

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**.

Le Ruage

Le développement se concentrera dans le bourg (Le Ruage). Les autres hameaux atteignent rarement les 5 foyers et ne sont donc pas des « parties actuellement urbanisées ».

Toutefois, le Ruage subit de nombreuses contraintes : deux fermes importantes, des risques de remontées de nappes dans la partie sud, des débordements du ruisseau qui demandent à la commune d'être très vigilante dans les aménagements réalisés de part et d'autre et la voie ferrée au nord.

Le scénario d'aménagement retenu propose d'urbaniser le terrain de foot, qui est une propriété communale devenue inutile. En théorie au moins 5 logements pourront y être construits en deux phases.

Le deuxième zone à urbaniser sera située au nord du bourg vers la voie ferrée. Il faudra créer une voie pour desservir l'ensemble de la parcelle mais une partie des terrains auront accès sur les voies existantes au nord et à l'est de la parcelle. Il faudra instaurer un droit de préemption afin d'acquérir l'emprise de la voirie à créer. Une aire de jeux sera créée à proximité de la salle des fêtes pour faire écran entre les habitations et la salle des fêtes.

Enfin trois « dent creuses » sont identifiées, il s'agit de petits terrains n'ayant plus d'usage agricole, inclus dans la partie actuellement urbanisée et bien desservis par les réseaux. .

Ce scénario a des conséquences sur les plans d'épandage voisins, mais semble le plus cohérent au regard des principes de développement de l'urbanisme.

Assainissement (rappel)

Les sols sont de qualité moyenne sur l'ensemble de la commune. Un épandage souterrain surdimensionné est nécessaire.

Superficies disponibles

	parcelle	superficies disponibles pour la construction de logements en 2011 (en m ²)
Le Ruage	ZA 169	5 000
Le Ruage	ZA 171 (partie constructible)	8 500
Le Ruage	ZA 92 'terrain de foot'	7 700
Le Ruage	ZA 138 en partie	1 700
Le Ruage	ZA 57 et 94	1 400
Hameau Bret	ZE115	3 000
Totaux habitat		27 300

Le périmètre constructible offre en théorie 2,7 hectares à urbaniser. Ce total est cohérent avec les objectifs de développement à 10 ans.



Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste
Décembre 2010

Echelle : 1/5 000
0 200 m



Le bourg : enjeux et contraintes

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

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

Droit de préemption

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

La zone d'aménagement différé (ZAD)

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁴

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

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

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

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

Participation pour voirie et réseaux (PVR) – déjà instauré, jamais appliqué

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. Le montant est fixé par le conseil municipal.

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

Taxe locale d'équipement (TLE) – n'est pas instaurée dans la commune

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui

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

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

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁵

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

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'EPF sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

Permis de démolir

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

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...).

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

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

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

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

- L'étude urbaine a permis d'évaluer les perspectives d'évolution de la commune, en fonction de sa capacité d'accueil. La carte communale définit des zones constructibles permettant de tenir les objectifs qu'elle s'est fixés à 10 ans.
- L'étude urbaine a permis également de localiser les secteurs stratégiques pour le développement de la commune à plus long terme, ce qui permettra aux élus de mettre en place une politique d'acquisitions foncières, d'équipement, etc.
- En établissant les zones constructibles, la carte communale définit également une vaste zone naturelle et agricole qui sera désormais protégée de toute tentative de mitage, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.
- Concentrer l'essentiel du développement urbain sur le Ruage et le hameau Bret permettra d'en renforcer la fréquentation et pourra à terme simplifier le fonctionnement des services publics (renforcement de la desserte incendie, ramassage scolaire, distribution du courrier, collecte des ordures ménagères...).
- La salubrité publique sera désormais mieux contrôlée dans la mesure où tous les terrains identifiés comme constructibles ont des sols parfaitement aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.

En campagne, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF. Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité.

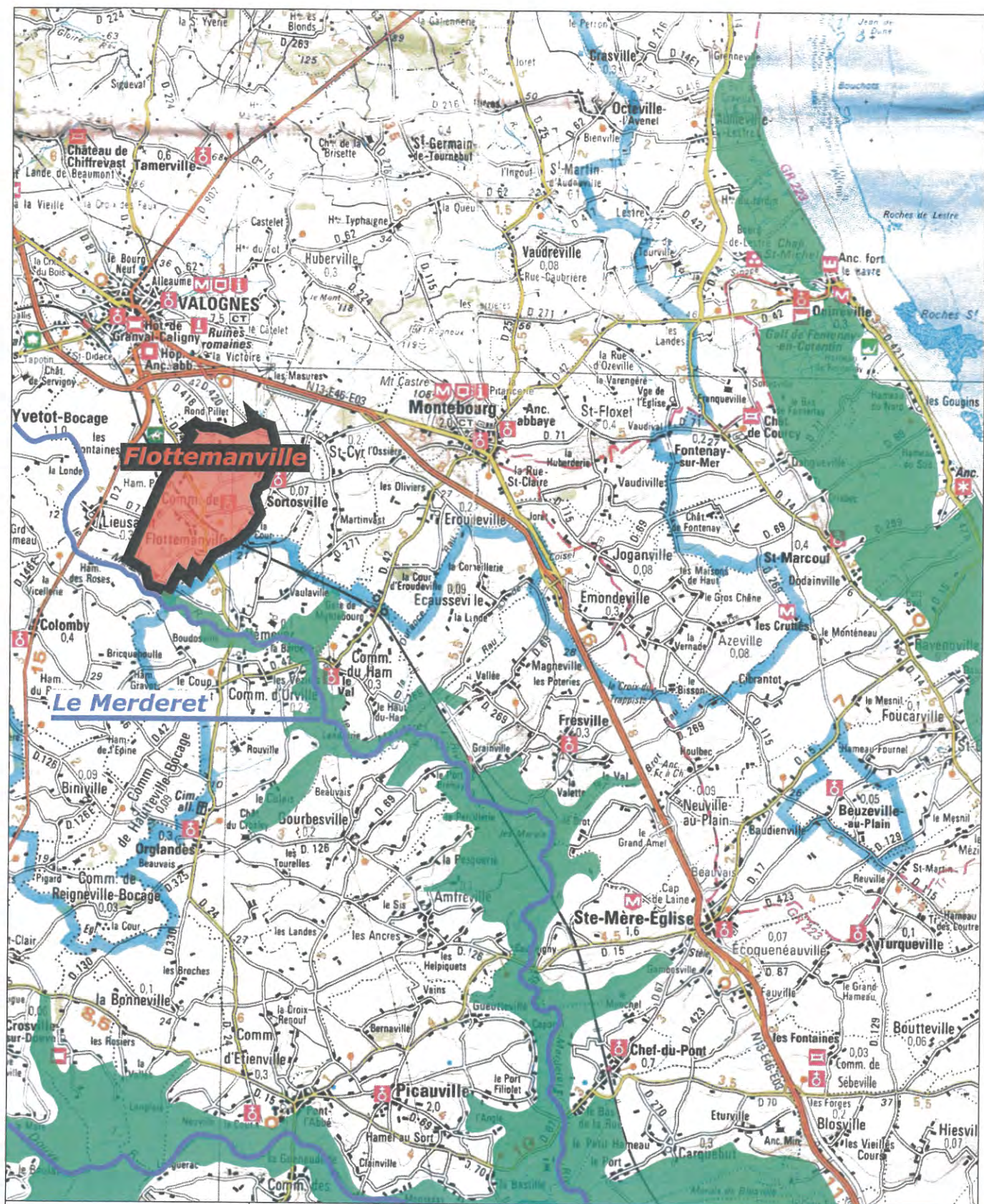
Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole

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

Référence cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation	Epandage	Particularité
ZA 169	GAEC Petit Flot	Mauricette Mesnil	pâturage	Non	
ZA 171 en partie	GAEC Petit Flot	Guy Vignon	pâturage	Non	
ZE 138 en partie	GAEC Pepin	H. Lemonnier	pâturage	Non	
ZE 92 terrain de foot		Commune de Flottemanville	Loisirs	Non	
ZE 57 et 94		Valéry Fleury	Jardin	Non	
ZE 115		Auguste Burnouf	pâturage	Non	

Une partie des terrains constructible est exploitée par le GAEC Petit Flot qui a été averti du projet communal. Ce terrain situé dans le bourg ne présente pas d'enjeu majeur pour l'exploitation. Par ailleurs, la zone constructible impliquera une réduction à la marge de certains terrains d'épandage, ce qui a été jugé acceptable par les intéressés.

Pour mémoire, la surface de la commune est de 485 hectares, la surface agricole utile était de 423 ha en 2000, soit 87,2 %. En théorie le projet de carte communale devrait réduire la SAU de 0,3 %.



Flottemanville

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2011



Echelle : 1/100 000

0 2,5 km

Natura 2000

-  Zone Natura 2000
-  Principaux cours d'eau
-  Territoire communal



Préservation de l'environnement

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

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau (le Merderet, l'aval du Ruage et le ruisseau de Sortosville, ainsi que les zones susceptibles d'abriter des zones humides inventoriées par la DREAL. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Evaluation des incidences du projet de carte communale sur la zone Natura 2000

La zone Natura 2000 des marais du Cotentin et du Bassin et la Baie des Veys se compose de deux types de protections qui se superposent sur le même territoire :

- Directive Habitats : Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR2500088 : Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys
- Directive Oiseaux : Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2510046 : Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys.

Cet ensemble couvre un vaste territoire de zones naturelles aux caractéristiques variées. La commune se situe à l'amont du marais du Merderet. Le territoire communal dépend du bassin versant du Merderet, le ruisseau qui irrigue le bourg (le Ruage) rejoint cette rivière à environ 1 kilomètre du bourg. La commune est concernée par une zone Natura 2000, mais il va de soi que la carte communale ne prévoit aucun terrain constructible sur l'emprise des zones naturelles à protéger.

Effets notables de la carte communale :

Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes, l'imperméabilisation de terrains...
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- Toutefois l'urbanisation prévue dans la carte communale est prévue pour accueillir des logements ou éventuellement des activités peu nuisantes.
- La vie quotidienne des humains n'est pas de nature à déranger la faune et la flore des marais du Cotentin et du Bessin.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- Sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- Sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante

- le développement de la commune passe par un accroissement du nombre de logements.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- Sans objet.

Recommandations

Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage au regard de l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) et notamment des articles R.111-1 à 111-21, des recommandations architecturales sont proposées.

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics ; 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, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

Zone C du plan de zonage

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

Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la protection des sites et des espaces naturels.

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zones sont permises, de même que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics

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

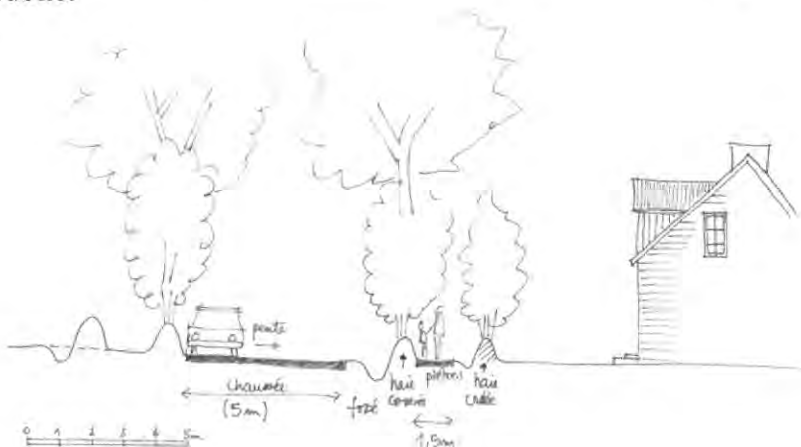
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

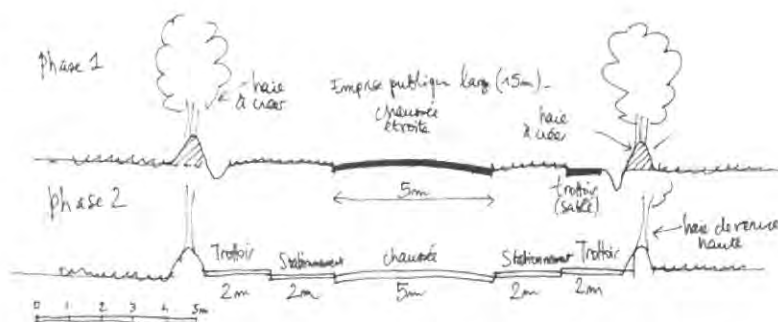
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

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



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



A 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 s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- Suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- Limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;

Clôtures

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

Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes

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

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Les règles générales de l'urbanisme

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

Article R. 111-1

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

Toutefois :

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

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

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

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

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou

d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

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

Article R111-12

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

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

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système

de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

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

Article R111-14

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

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

Article R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

Article R111-17

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

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

Article R111-18

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

Article R111-19

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

Article R111-20

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

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

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

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

Article R111-22

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

Article R111-23

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

Article R111-24

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, L152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 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 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, tel : 02 31 38 39 40
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipeement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex - tel : 02 33 06 39 00
T1	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	SNCF, Direction de Rouen, service régional immobilier 19 / 21 avenue de l'Avalasse, BP 696, 76008 Rouen cedex 02 35 52 13 44.
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2 ^e et 3 ^e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes - Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

* * *