



Département de la Manche

Commune de
Hambye

VU POUR ETRE ANNEXE AU DOSSIER DE CARTE
COMMUNALE DE **HAMBYE**
DELIBERATION DU 11 DECEMBRE 2007 VISEE LE 21
DECEMBRE 2007
HAMBYE LE 14 MARS 2008
LE MAIRE



Carte communale
Approuvée le 11 décembre 2007

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 28 MAR. 2008

**Rapport de
présentation**
Pour le Maire
Chef de Bureau

D. MOREL

Maître d'ouvrage

**Commune de
Hambye**

1, place de la Bascule, 50450 Hambye
Tel : 02 33 90 44 09 – fax : 02 33 90 06 90

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision de Granville**

Boulevard du Québec, BP 419, 50404 Granville
tel : 02 33 91 00 50 – fax : 02 33 91 00 49

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville, 75010 Paris
tel : 01 48 24 31 27 – fax : 08 21 18 79 72

Sommaire

1. Etat initial

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

2. Contraintes et servitudes

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

3. Analyse des données

socio-démographiques

Population
Logement

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Principes d'aménagement
Zone d'activités
Mise en œuvre

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

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

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics
Aspect des constructions

Annexes

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

1. État initial

Etymologie¹

Du germanique *bakia*, ruisseau, qui est précédé du germanique *ham*, village.

« Le ruisseau du village » ou « le village du ruisseau »

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de la commune est marqué par un relief prononcé : 121 mètres séparent le point le plus haut (167 m NGF, à l'est de la commune, à la Claverie) du point le plus bas (46 m NGF, dans la vallée de la Sienne).

Les limites de la commune s'appuient sur des limites physiques faciles à identifier, qu'il s'agisse de cours d'eau ou de routes longeant des lignes de points hauts (la RD 610).

La territoire, très vaste, est homogène, dans la mesure où il s'agit d'un espace rural, bocager et agricole.

La vallée de la Sienne est très encaissée et d'accès difficile car il n'y a pas de route qui longe le cours d'eau. Elle forme une coupure très forte avec les autres communes situées au sud.

La vallée de l'Hambyotte sépare la commune en deux, et forme une sorte de cuvette en amont du bourg, et une vallée plus étroite en aval, jusqu'à la Sienne.

A l'origine, le château était implanté au sommet d'une colline qui surplombait la vallée de l'Hambyotte. Il ne reste plus beaucoup de vestiges du château fort, néanmoins la motte féodale est parfaitement identifiable et ses coteaux sont très raides. C'est au nord du château que s'est développé le bourg de Hambye.

Sur le plateau opposé au château s'est développé un deuxième village autour de l'église. Il y avait donc deux entités urbaines distinctes.

Ces deux villages étaient reliés par un chemin qui descendait dans la vallée de l'Hambyotte. Au niveau du franchissement de la rivière s'est développé plus tardivement une troisième entité urbaine, autour d'un moulin à eau. C'est là que fut installée la gare de chemin de fer au XIXe siècle.

Les massifs boisés sont assez nombreux et situés principalement sur les coteaux de la vallée de la Sienne.

Rappelons qu'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 éviter d'y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés.





Hydrographie





La commune est donc bordée par la Sienne, qui se jette dans la Manche à Orval. Les autres cours d'eau recensés dans la commune sont de simples ruisseaux qui prennent naissance sur le territoire communal.

De nombreux cours d'eau convergent dans l'Hambyotte au niveau du bourg, et des problèmes d'inondation récurrents sont à signaler au niveau où se croisent la rivière et la route départementale n°13.

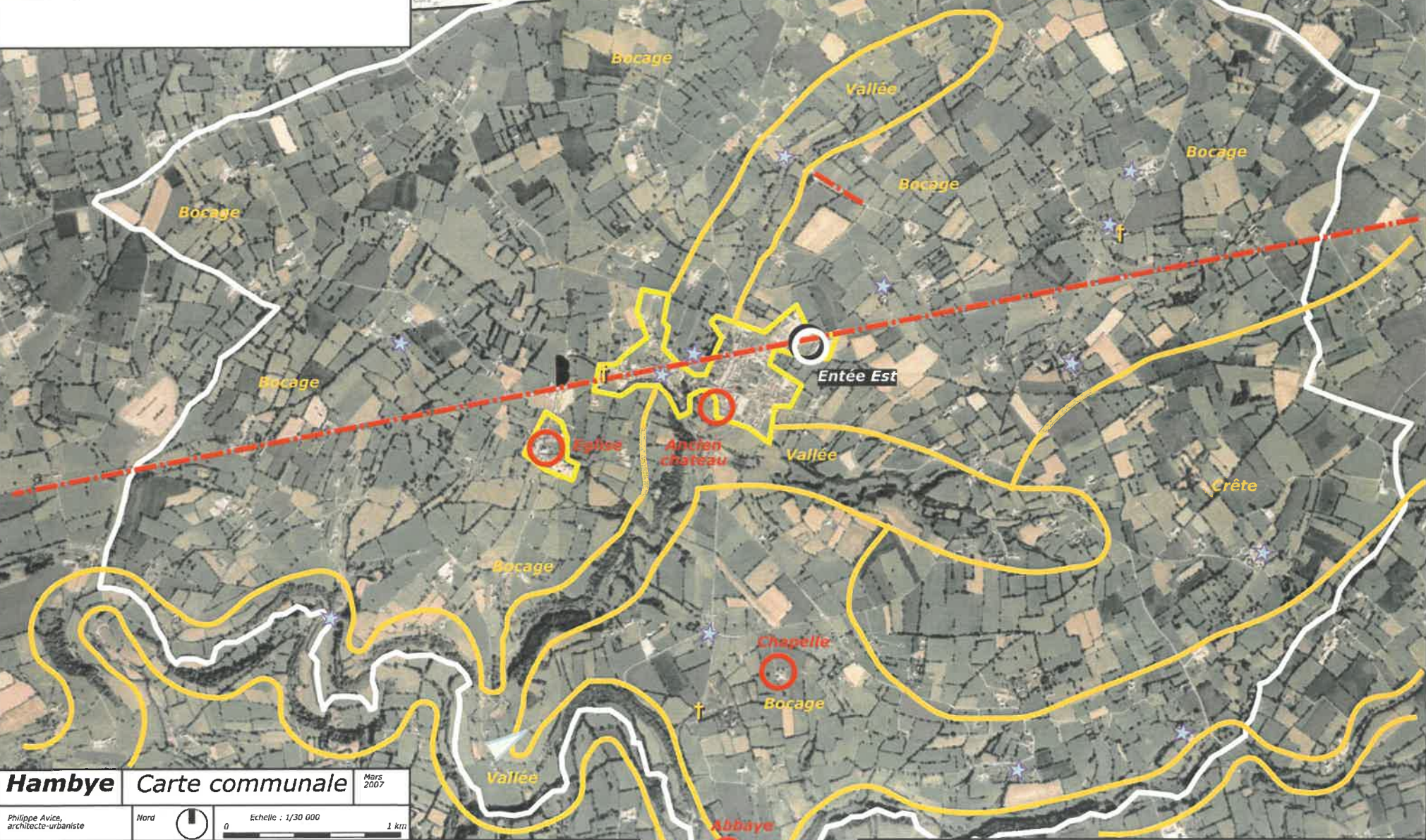
¹ Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelletier, éditions Charles Corlet, 2003.

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition

-  Point d'appel
-  Element disgracieux
-  Point de vue remarquable
-  Lavoir, puits, mare...

Activités



Hambye Carte communale Mars 2007

Philippe Avico, architecte-urbaniste Nord

Echelle : 1/30 000 0 1 km

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Hambye est une commune rurale qui a su garder ses caractéristiques. Les deux bourgs, resserrés, contrastent avec les espaces ruraux, investis d'exploitations agricoles nombreuses et peu touché par le mitage.

Le paysage se caractérise par une certaine ouverture en raison d'un relief assez mouvementé. Toutefois, la plupart des haies bocagères ont été conservées et la trame bocagère est encore bien préservée.

Les constructions sont souvent cachées par le végétal qui habille et referme le paysage. Les bâtiments agricoles ont un impact faible.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :



Le bocage

Le paysage de est typique du centre de la Manche, il se caractérise par une trame bocagère étroite. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.



Les vallées

Les petites vallées sont souvent largement ouvertes et inhabitées, elles abritent une végétation de milieu humide.



La vallée de la Sienne est encaissée : son fond plat au tracé très agité donne un paysage très fermé et insolite en Basse-Normandie. Les coteaux de la vallée sont abrupts et sont restés boisés.

Points forts



La célèbre abbaye se situe au fond de la vallée, en limite sud de la commune. On la découvre au dernier moment, et ce qui frappe, c'est l'absence de toiture sur ce bâtiment gothique.



L'église se situe dans un petit village. Son architecture mélange des styles très différents. Son clocher carré coiffé d'un dôme et son portail sont autant d'éléments atypiques et remarquables.



La RD 13 traverse la commune en ligne droite, sans s'occuper du relief, si bien que la perception de celui-ci est amplifiée. La route crée un coupure forte dans le territoire communal.

Les vestiges de l'ancien château-fort des Pesnel sont encore visibles dans le bourg : restes de l'enceinte, du donjon carré, et d'une tour circulaire.



De nombreux éléments qui composent le bourg sont très anciens et mériteraient d'être conservés, comme le mur du presbytère par exemple.



Le petit patrimoine religieux ou civil ponctue le paysage : calvaire, statuette, lavoirs sont des éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en supprimant la végétation ou les obstacles qui les camouflent.

Points faibles



L'est du bourg se compose d'une zone artisanale ; de bâtiments de piètre qualité et de dépôt de matériaux : il faudrait pouvoir améliorer la qualité de l'entrée de ville.



A l'entrée ouest, c'est le terrain du marbrier qui sert de premier plan au village de l'église. Une haie ne serait pas superflue...



Dans le secteur de la Pagerie, au nord, le long de la RD 610, on trouve en pleine campagne une discothèque et un entrepôt d'engrais : aucune précaution n'a été prise pour atténuer l'impact de ces activités sur le paysage.

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

La commune a une structure bâtie typique du centre-Manche : un habitat très dispersé composé de petites fermes isolées les unes des autres et noyées dans le bocage.

A part le bourg et le village de l'église, peu de hameaux peuvent être considérés comme des parties actuellement urbanisées.

La RD13 a été tracée longtemps après le développement urbain initial et l'a perturbé en attirant les activités le long de son tracé, au détriment du centre ancien.

Le bourg s'est développé principalement le long des routes, mais également autour des équipements (école, stade...), et d'opérations structurées, réalisées sans document d'urbanisme. C'est le bourg qui a concentré la majeure partie du développement récent.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

Plusieurs types d'architecture cohabitent :



Les maisons en pierre de pays ont un étage et des ouvertures qui se superposent toujours d'un étage à l'autre. Le linteau est toujours monolithique et les entourages de fenêtres sont marqués par des pierres de granit gris.



Les menuiseries sont peintes en blanc, sauf les portes, les fenêtres sont coupées à six carreaux. Il n'y a pas de lucarne, ou de petites et rares lucarnes implantées en partie basse de la toiture, à la jonction du toit et de la façade





En campagne, on trouve parfois quelques constructions en mâsse, généralement hautes et longilignes, avec des pan coupés au pignon. Ce bâti est souvent dénigré.



La pierre a une couleur très sombre, proche du marron foncé, et il faut respecter ces teintes lors de l'utilisation d'enduits.



Les annexes sont souvent un peu moins hautes mais construites dans le prolongement de la maison, avec des pentes de toitures parallèles à la construction principale.



Les boutiques aujourd'hui closes dans le bourg devraient être conservées, car le déclin de l'activité commerciale n'est probablement qu'un épiphénomène dans la vie de la commune.



Les rénovations qui ne respectent pas ces principes dénaturent le bâti traditionnel, et appauvrissent le paysage.



En campagne, on trouve de nombreuses constructions hautes et longilignes, avec un pan coupé au pignon à l'ouest. Cette forme typiquement régionale est à préserver.

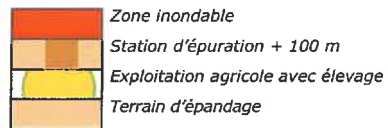


Analyse du bourg

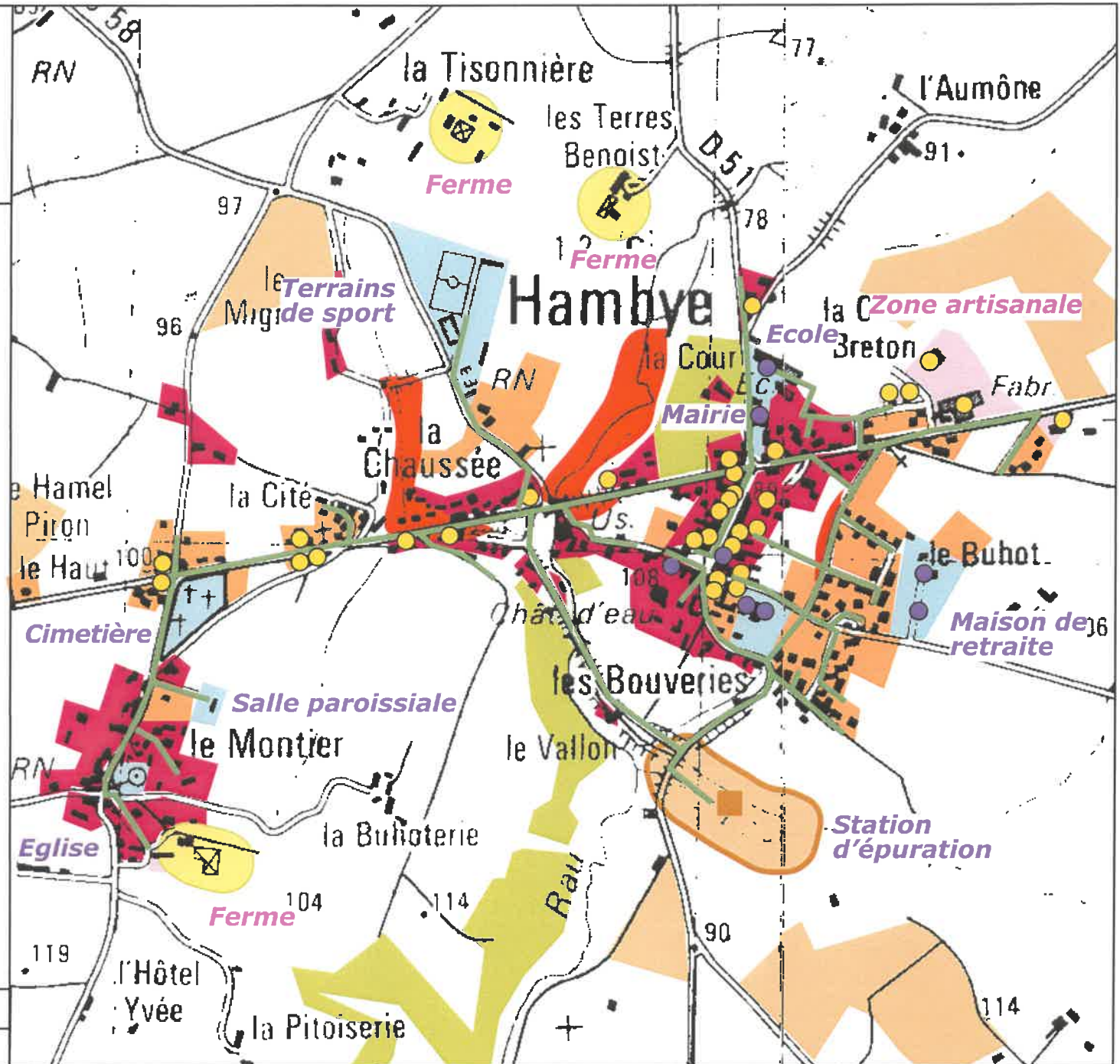
Mode d'occupation des sols



Contraintes et servitudes



Assainissement



Hambye

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



Echelle : 1/10 000

500 m

Le développement récent



Les proportions et les formes des maisons sont en rupture avec leur environnement. Les contrastes sont inversés : façades très claires et toitures marron...

Au gré des modes les formes et couleurs changent. Un bâtiment en rez-de-chaussée simple cache souvent un sous-sol artificiellement enterré, et donne une importance considérable au garage.

Les murs de soutènement et autres clôtures donnent une image désastreuse du développement urbain contemporain.

En revanche, quand le bâti est aligné et les formes et couleurs traditionnels sont respectées, l'urbanisation contemporaine devient intéressante.



L'hôtel, à l'angle de la RD13 et de la place du village montre qu'Hambye peut recevoir des bâtiments hauts, car il s'agit d'une petite ville et non pas d'un simple village.

Trame des voiries

Hiérarchie

La commune se situe le long d'un axe très fréquenté, ce qui explique le dynamisme économique de la commune.

Les routes départementales qui desservent le territoire de la commune sont nombreuses.

Les routes communales irriguent le reste du territoire et tous les villages. La circulation étant particulièrement faible sur les routes, on se sent en sécurité dans la commune.



Le réseau de cheminements piétons est bien conservé : on peut facilement rejoindre des hameaux situés près l'un de l'autre sans reprendre la route. Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faut les préserver, même s'il s'agit de chemins privés.

Espaces publics



Le cœur du village est très agréable car totalement cernée de bâti aligné et uniforme.



Autour de l'église, la grande pelouse cernée de tilleuls offre un espace public rustique qui met bien en valeur l'église.



En revanche dans les parties récentes, les espaces publics sont conçus de manière banale et parfois incohérente.

La vie communale

Les équipements publics et les propriétés communales

Equipements

- Mairie
- Eglise

- Ecole : 5 classes (116 élèves), salle de motricité, cantine, pas de RPI.
- Salle de musique
- Salle des fêtes (capacité de 300 places)
- Aire naturelle de camping
- Cimetière : capacité suffisante
- Salle paroissiale (village de l'Eglise), environ 100 places
- Terrain de football
- Centre aéré
- Tennis, club house
- Bibliothèque
- Poste
- Atelier communal
- Caserne de pompiers

Logements sociaux ou communaux

- La Maison du Buhot : 2 studios et 2 F4.
- Marpa (maison d'accueil rurale pour personnes âgées) : 15 logements.
- Les écoles : 3 logements locatifs
- Bibilothèque : 1 logement locatif
- Les Myosotis : 34 petits logements (T1 ou T2) principalement loués à des personnes âgées.

Scolarité

- Ecole : 5 classes (116 élèves)
- salle de motricité
- cantine
- pas de RPI.
- Collège à Gavray
- Lycée à Granville

- 2 x 400 kV Menuel – Launay 1 et 2
- 90 kV Agneaux - Villedieu

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitudes de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTF pour avis.

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

Contraintes

Archéologie²

Les informations relatives à l'archéologies seront transmises ultérieurement.

Zones inondables

Des inondations par débordement de la Sienne sont possibles. La zone repérée ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

Dans le détail, des problèmes d'inondations sont identifiés dans le bourg, au niveau du passage de l'Hambyotte sous la route départementale 13. Une maison est particulièrement concernée par inondations récurrentes. La municipalité a prévu de faire une étude hydraulique et d'effectuer les travaux nécessaires pour résoudre ce problème. En attendant, il faudra mieux classer les terrains concernés en zone naturelle dans la carte communale.

² « 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. »

Ancienne décharge

Deux anciennes décharges sont connues. Elles ont été fermées et réhabilitées en 2001.

Station d'épuration

Il est interdit de créer de nouveaux logements à moins de 100 mètres des lagunes.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Société Bouet-Charlie (dépôt de ferraille) village aux Mares.

Câble France Télécom

2 câbles souterrains (Fibre optique) sont présents sur le territoire communal. A préciser

Agriculture

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage³ 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.

³ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

Les activités économiques

Commerces en centre bourg

- Hôtel + restaurant
- Bar + restaurant
- Bar + tabac
- 2 boulangeries + pâtisseries
- 2 coiffeurs
- Fleuriste
- Quincaillerie + vélo + jardin
- Electroménager
- Supérette (Coccinelle)
- Boucherie

Activités en ville

- Garage
- Garage + essence
- Lavage de voitures
- Couvreur + matériaux de couverture
- Tôlerie
- Création de bijoux
- Plombier
- Menuisier + charpentier + pompes funèbres
- Peintre
- Téléalarme
- Pépinière
- Carrelage + sanitaires
- Ebéniste
- 2 Médecins
- Pharmacien
- Infirmier
- Podologue
- Marbrier

Activités en campagne

- Restaurant (près de l'abbaye)
- Marchand forain de fruits et légumes
- Engrais
- Discothèque
- Plombier-chauffagiste
- Brocanteur
- 3 menuisiers
- Terrassements + travaux agricoles
- Antiquaire
- Ferrailleur

Comme le montre cet inventaire, la commune est très dynamique, avec une forte concentration de commerces et d'activités dans le bourg. Une extension de la zone artisanale est envisagée car il n'y a bientôt plus de terrains disponibles dans l'actuelle.

L'agriculture

Hambye compte aujourd'hui un très grand nombre d'exploitations, essentiellement tournées vers la production laitière.

Signalons :

- 2 élevages de chevaux
- 3 unités de production laitière bio
- 2 élevages de volailles
- plusieurs porcheries
- 1 élevage de moutons

Seule la ferme située au sud du village de l'église forme une contrainte vis-à-vis du développement du bourg.

La commune n'a pas été remembrée.

2. Contraintes et servitudes

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

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune fait partie du SCOT Centre-Manche-Ouest, dont l'élaboration a été prescrite. L'EPCI chargé d'élaborer ce document sera amené à se prononcer sur le projet de carte communale étant donné que les orientations du Scot ne sont pas connues aujourd'hui.

Servitudes d'utilité publique

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

Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

L'ancienne abbaye fait l'objet de multiples protections au titre des monuments historiques.

	Date	Edifice concerné	Réf.
Classé	12/08/1902	Ruines de l'église	
Classé	10/04/1925	Bâtiment de la porterie, logis abbatial	
Classé	16/05/1925	Salle capitulaire, salle des Morts, salles voûtées attenantes et cuisines, boulangerie, pressoir et étables	C 455 et 456
Classé	02/05/1995	Enclos abbatial en totalité y compris la terrasse donnant sur le verger des moines, la retenue qui barre la vallée, le bief des anciens moulins et ses aménagements hydrauliques, les murs d'enceinte qui le délimitent.	C 453 à 456, 1423, 1426 à 1429

Ce monument historique engendre 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 AC2 : protection des sites et monuments naturels

Plusieurs sites remarquable sont inscrits ou classés :

	Date	Edifice concerné
Site classé	23/09/1987	l'abbaye et ses abords
Site inscrit	29/08/1972	la vallée de la Sienne
Site inscrit	14/05/1970	les abords de l'abbaye

La servitude a pour effet notamment d'instaurer un contrôle sévère des travaux entrepris dans le site. Il faut aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal. La publicité y est interdite, sauf dérogation.

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

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

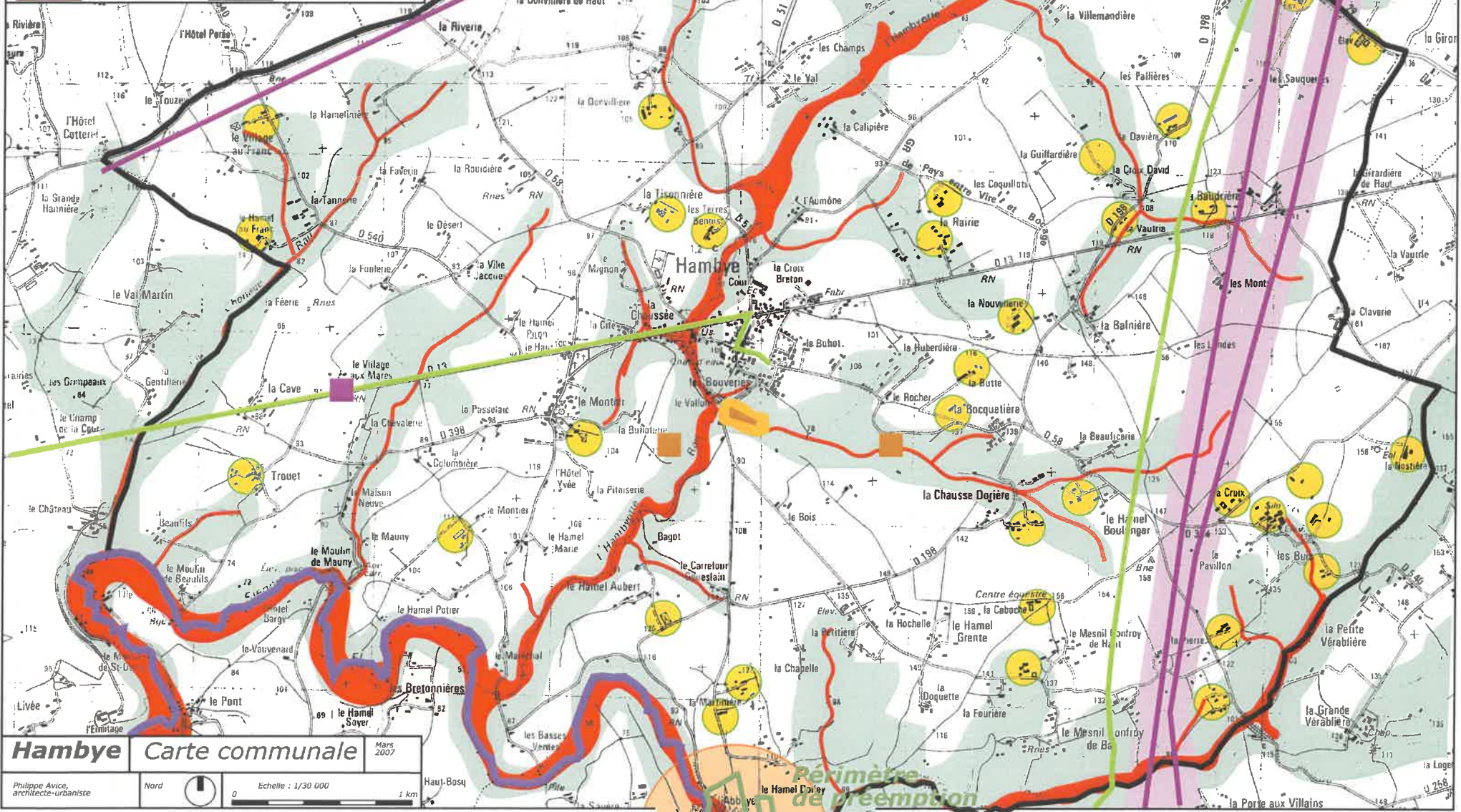
Il s'agit de la conduite (diam. 200 mm) de Soulles à Saint Denis-le-Gast.

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

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

Contraintes et servitudes

	Servitude AC1 monuments historiques		ZNIEFF de type 1
	Servitude AC2 Site classé ou inscrit		ZNIEFF de type 2
	Servitude I3 conduite de gaz		Ancienne décharge
	Servitude I4 : ligne électrique à haute tension		Station d'épuration + 100 m
	Fibre optique		Installation classée pour la protection de l'environnement
	Site archéologique		Exploitation agricole
	Zone inondable		Terrain d'épandage



Hambye Carte communale Mars 2007

Philippe Avicé, architecte-urbaniste

Nord

Echelle : 1/30 000

0 1 km

Périmètre de préemption

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).

Le principe d'antériorité ne s'applique pas aux plans d'épandage : l'éleveur est tenu de respecter la réglementation en vigueur concernant les règles des distances et d'enfouissement au fur et à mesure du développement démographique.

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

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.

Patrimoine

ZNIEFF de type 1 : la Sienne et ses affluents-frayères

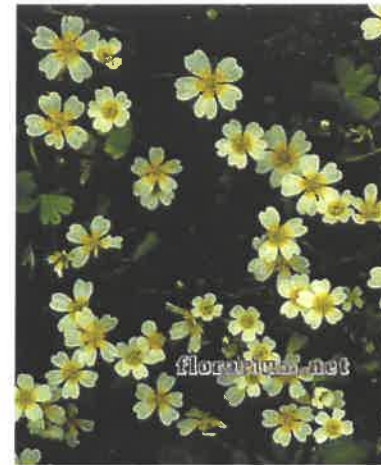
L'ensemble de ce réseau hydrographique, totalisant environ 131,5 kilomètres de cours d'eau, s'inscrit dans un substrat géologique composé de roches dures. Après avoir pris leurs sources à la fois dans les granites de la Vire et les schistes et grès du Briovérien, les eaux de la Sienne traversent le synclinal de la zone bocaine à partir de le Villedieu-les-Poëles et entaillent le substrat de grès cambrien jusqu'à Gavray. Il en résulte des cours d'eau de vallées encaissées dans un environnement paysager collinéen et bocager. Les fortes pentes, les

Hambye / carte communale / rapport de présentation

précipitations élevées, les fonds caillouteux et pierreux, le bon soutien d'étiage en particulier dans la partie amont, les écoulements diversifiés et la qualité des habitats aquatiques générèrent un peuplement piscicole remarquable.

Tout l'amont de ce bassin renferment de belles populations fonctionnelles de truites fario (*Salmo trutta fario*). Le reste du cours de la Sienne est riche en frayères pour le saumon Atlantique (*Salmo salar*) qui trouve ici les conditions propices à sa reproduction.

ZNIEFF¹ de type 2



Le bassin de la Sienne

Le bassin de la Sienne appartient à l'ensemble des petites rivières du bocage coutançais. Elle forme de nombreux méandres dans un fond de vallée n'excédant pas plus de 250 mètres de large. Cette vallée est accompagnée de bois généralement feuillus situés sur des pentes abruptes.

La flore recèle des espèces d'intérêt patrimonial, comme la Brome variable ou la renoncule aquatique (photo ci-contre).

La faune se caractérise surtout par la présence massive des salmonidés migrateurs. Le chabot et la lamproie sont également bien représentés et témoignent de la qualité des eaux. Sur le plan ornithologique, la fauvette grisette, le roitelet huppé le faucon hobereau sont présent lors de la nidification, certains amphibiens et reptiles vivent également dans le bassin de la Sienne.

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

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.

Les cours d'eau

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

- Chonage, Doquette, Hambyotte, Piron, Villemondière, répertoriés en classe 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité. Ils sont classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).
- La Sienne, répertoriée en classe 1B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité. Elle est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants). Cette rivière est un cours d'eau classé pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles

L'abbaye de Hambye et ses abords sont concernés par une zone de préemption.

Dans ce périmètre, le conseil général est prioritaire pour acquérir les biens qui se trouvent à vendre.

Ressources en eau

La carte communale doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune d'Hambye est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de la Gièze à partir de la station de la grande Mancellière à Percy.

Les eaux distribuées sont, dans l'ensemble, conformes aux limites de qualité fixées par la réglementation. Sur le plan organoleptique, elles se révèlent de qualité variable.

Assainissement des eaux usées

La commune possède un réseau d'assainissement collectif pour le traitement des eaux usées du bourg. Ce réseau alimente une station d'épuration de type lagunage naturel construite en 1985. Les effluents sont rejetés après traitement dans le ruisseau La Hambyotte, affluent de la Sienne. Le suivi effectué par le SATESE fait état de d'une qualité satisfaisante des rejets. A noter toutefois la présence d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement.

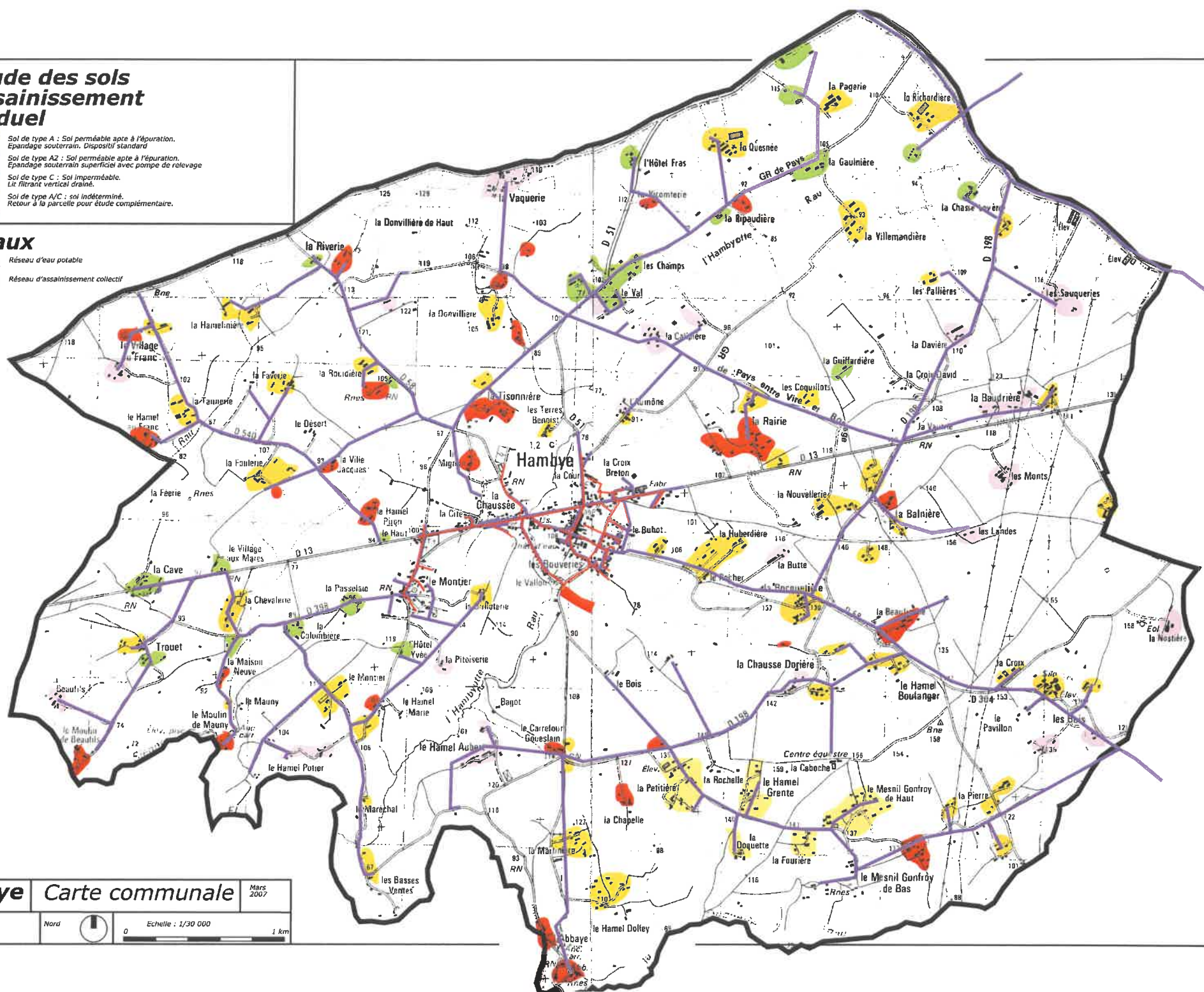
Le schéma d'assainissement a été étudié, mais n'a pas fait l'objet d'une enquête publique ni d'une approbation par le conseil municipal. Il faudra que le schéma d'assainissement soit cohérent avec le périmètre constructible.

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Sol de type A : Sol perméable apte à l'épuration. Epandage souterrain. Dispositif standard
- Sol de type A2 : Sol perméable apte à l'épuration. Epandage souterrain superficiel avec pompe de relevage
- Sol de type C : Sol imperméable. Lit filtrant vertical drainé.
- Sol de type A/C : sol indéterminé. Retour à la parcelle pour étude complémentaire.

Réseaux

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



Hambye Carte communale

Mars 2007

Philippe Avicq
architecte-urbaniste

Nord



Echelle : 1/30 000

1 km

3. Analyse socio-démographique

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

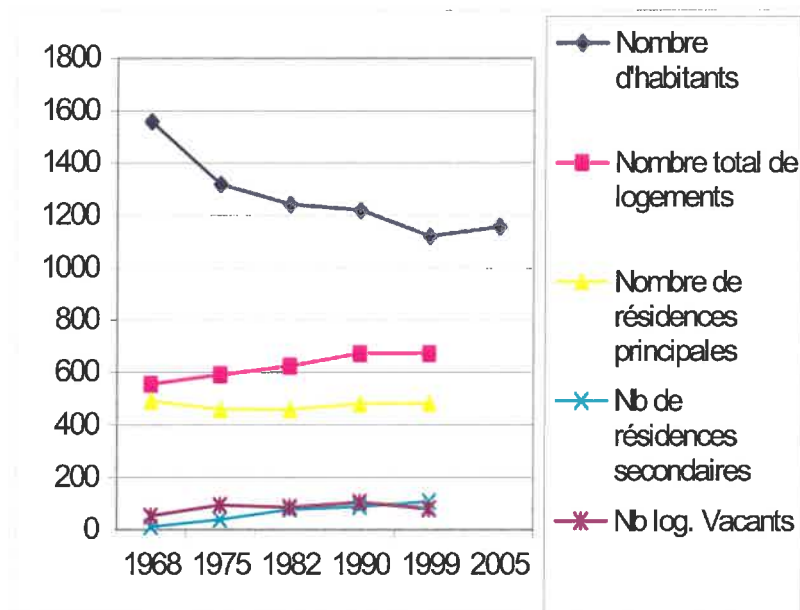
Population

L'évolution démographique de 1968 à 1990 montre une perte d'habitants vertigineuse : 28 % d'habitants perdus en 22 ans.

Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,2 à 2,3. 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... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable.

En 1999, on observait un indice de jeunesse⁴ de 0,72, soit une population âgée (l'indice 1 représenterait une population équilibrée). Pourtant, la tranche d'âge la plus représentée était les 35-39 ans en 1999.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d'habitants	1558	1318	1241	1218	1121	1155
Nombre total de logements	552	588	622	670	670	
Nombre de résidences principales	489	456	458	479	483	
Nb de résidences secondaires	11	38	78	87	106	
Nb log. Vacants	52	94	86	104	81	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,2	2,9	2,7	2,5	2,3	



⁴ Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

Logement

Structure du parc de logement

Caractéristiques du parc de logements en 1999.

- 94 % de maisons individuelles (78 % dans la Manche) ;
- 57,6 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 53,4 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 21,5 % de logements construits entre 1975 et 1999 (34,4 % dans la Manche)
- 43,9 % de grands logements (5 pièces et plus), ce chiffre est supérieur à la moyenne de 38,5 % observée dans la Manche
- Tout confort⁵ dans 73,9 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 27 logements entre 1975 et 1999, soit une augmentation de 5,9 %.

On observe que le taux de logements vacants est très important, il représente 12,1 % du nombre de logements sur la commune. **La moyenne départementale étant de 6%.**

Le nombre de résidences secondaires a beaucoup augmenté entre 1968 et 1999. Le nombre de résidences secondaires représente 15,8 % du parc de logements.

Sur les 104 résidences secondaires recensées, 40 % sont détenues par des Anglais.

Logements locatifs

La commune dispose de 55 logements HLM individuels, ce qui représente 11,4 % de l'ensemble des résidences principales.

⁵ Logement comportant à la fois chauffage central ou électrique, WC intérieur et douche ou baignoire.

On observe une certaine attirance pour la commune. 15 demandeurs de logements HLM étaient en attente d'une attribution sur Hambye en octobre 2005.

Le taux d'emploi sur place (55% des actifs) est relativement élevé dans ce secteur rural où la dynamique démographique est peu favorable.

Rythme de construction

Le nombre des constructions neuves est de 40 logements de 1990 à 2004, soit près de 3 logements par an.

Mais l'année 2005, avec 22 logements a donné l'alerte sur la nécessité d'élaborer un document d'urbanisme.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	total	moyenne
logements neufs	3	2	5	2	7	22	6	10	57	7,13
créés dans du bâti ancien	2	2	1	0	4	2	8	2	21	2,63
total	5	4	6	2	11	24	14	12	78	9,75

Le rythme de construction est nettement plus intense depuis 2004 : il s'agit en fait de la concrétisation de la politique de développement menée par la nouvelle municipalité qui a aménagé plusieurs lotissements en continuité du bourg. Dès son élection en 2001, la municipalité a entrepris d'acquérir des terrains et de les aménager, ce qui explique pourquoi le nombre de logements est nettement plus important à partir de 2004.

Cela a permis de préserver les équipements et services présents dans le bourg.

4. Propositions d'aménagement

Le bourg est marqué par un relief important : le village de l'église et le bourg proprement dit sont éloignés, et reliés par un mince chapelet de constructions. Le développement urbain a tendance à se faire vers l'est, sur un coteau. Il faut veiller à ne pas atteindre le sommet de la colline sans quoi l'impact de l'urbanisme serait très fort sur le paysage.

La petite vallée au pied du château et le parc de la propriété (près de la mairie) méritent d'être protégés et pourraient évoluer vers un espace public. Par ailleurs, la présence d'une zone inondable au niveau de la Chaussée rend impossible le développement urbain selon l'idée d'un cœur de bourg central.

C'est plutôt sur le plateau situé entre l'église et le bourg que devrait se développer l'urbanisation dans les prochaines décennies. Il faut préserver toutes les possibilités d'accès et de désenclavement de ce plateau.

Il faut également prévoir une extension de la zone d'activités existante ne serait-ce que pour maintenir sur place les entreprises qui souhaitent évoluer, ou pour offrir aux entreprises qui existent en campagne des conditions favorables à leur développement dans la commune. Pour ce faire une zone constructible réservée aux activités est proposée à l'entrée est du bourg.

Les équipements sont situés dans le bourg, mais mal reliés entre eux : pour aller de l'école au terrain de sport, il faut passer par la RD, les schémas d'aménagement veilleront à proposer des circulations piétonnes sécurisées.

Dans un premier temps, la carte communale permettra de fixer des limites au développement urbain, et densifier les cœurs d'îlots. Pour ce qui est des zones rurales, et en particulier des hameaux, il est

préférable de ne pas créer de zone constructible en pleine campagne, afin de protéger totalement l'activité agricole et la qualité des paysages.

Les objectifs de la municipalité

Les élus souhaitent un développement important de la commune. Le développement doit se faire en priorité autour du bourg, afin de maintenir la vitalité de l'école et des commerces. L'analyse du rythme de constructions a montré que la moyenne de 10 logements par an était atteinte par la municipalité, et les 78 logements créés entre 1999 et 2007 ont permis d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires. Les élus souhaitent poursuivre cette dynamique qui est favorable à tous égards à Hambye, qui pourra alors rester un véritable pôle de service rural.

Estimations des besoins en logement sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	200 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	80 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	30 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	110 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	750 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	82 500 m ²

Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire	24 750 m ²

Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	16 500 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles	123 750 m²
---	------------------------------

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 80 logements au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **200 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 3 logements par an, soit 30 logements au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune (il faut compter environ 1 logement par an pour 400 habitants).

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **110 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **750 m²**, car le bourg est appelé à se développer en assainissement collectif.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétenion 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**.

Principes d'aménagement

Plusieurs lotissements ont été créés récemment à l'est du bourg, mais ailleurs la trame urbaine arrive à saturation, les possibilités d'extension de l'urbanisation le long des voiries sont aujourd'hui limitées.

De nombreux terrains sont enclavés ou difficiles d'accès.

Hambye / carte communale / rapport de présentation

Les principes d'aménagement sont les suivants :






- 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.
- Axer le développement essentiellement sur l'accession à la propriété en périphérie et sur le locatif au cœur du village.
- Prévoir d'améliorer les liaisons avec les nouveaux secteurs de construction par le biais de liaisons piétonnes sécurisées.
- Veiller à préserver la qualité du bâti dans le bourg et le village de l'église.







Zone d'activités

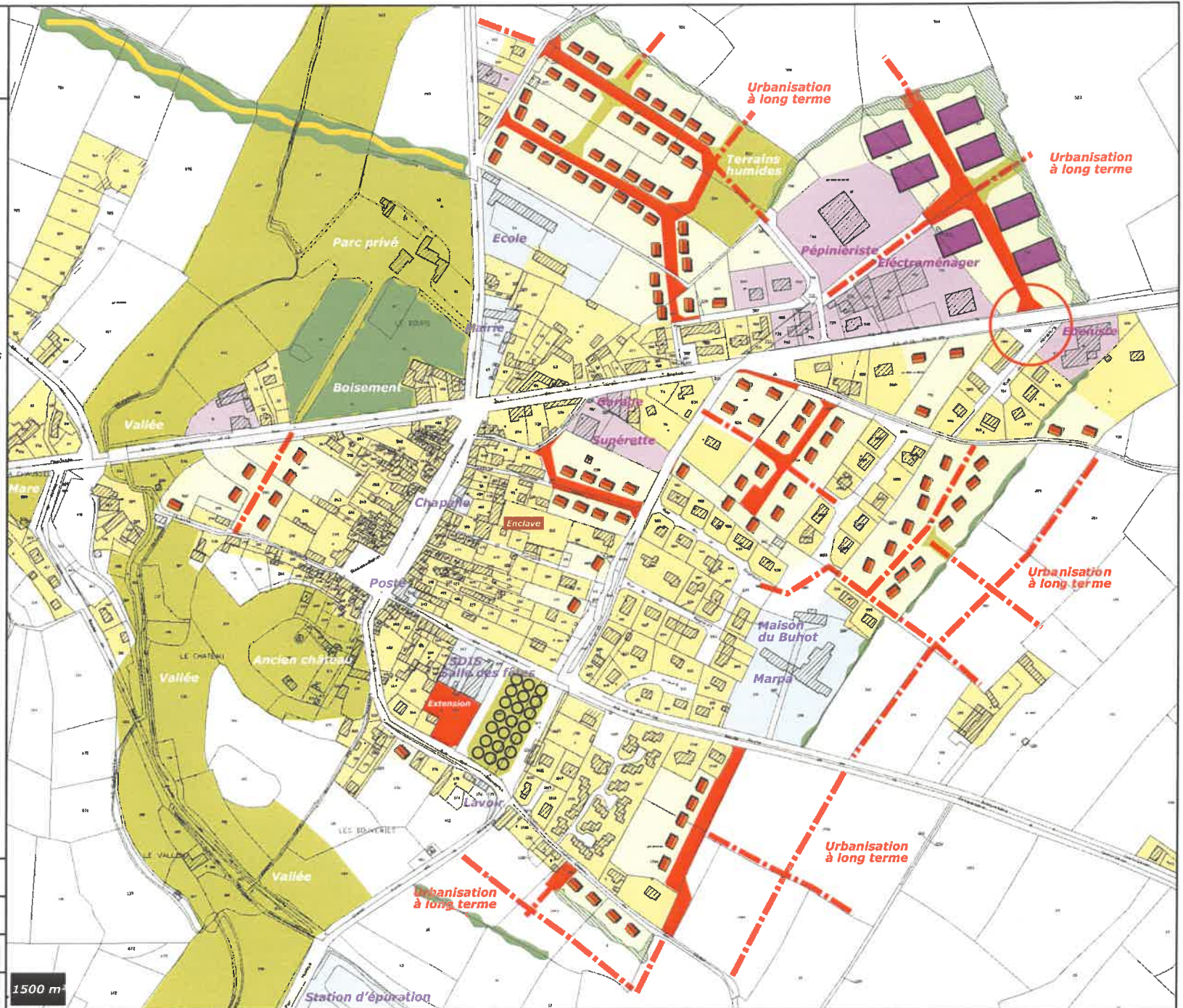
Une zone réservée aux activités est instauré à l'est du bourg : elle comprend les activités existantes ainsi, il ne sera pas possible de reconverter les bâtiments en logement, mais il faudra conserver leur vocation initiale. Les terrains situés à l'est de cette zone seront constructibles, uniquement pour des activités, ce qui permettra d'offrir des possibilités de développement aux entreprises nombreuses implantées en campagne, tout en restant à Hambye.

Proposition d'aménagement à long terme

Le bourg Variante 2

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Terrains d'épandage

-  Proposition de terrains constructibles
-  Espaces à protéger
-  Exemple d'implantation de construction
-  Voie à créer
-  Haie ou boisement à conserver ou à créer
-  Extension ultérieure à prévoir



Hambye

Carte communale

Echelle : 1/5 000
 0 200 m

Philippe Avice,
 architecte-urbaniste

Décembre
 2006






Nord









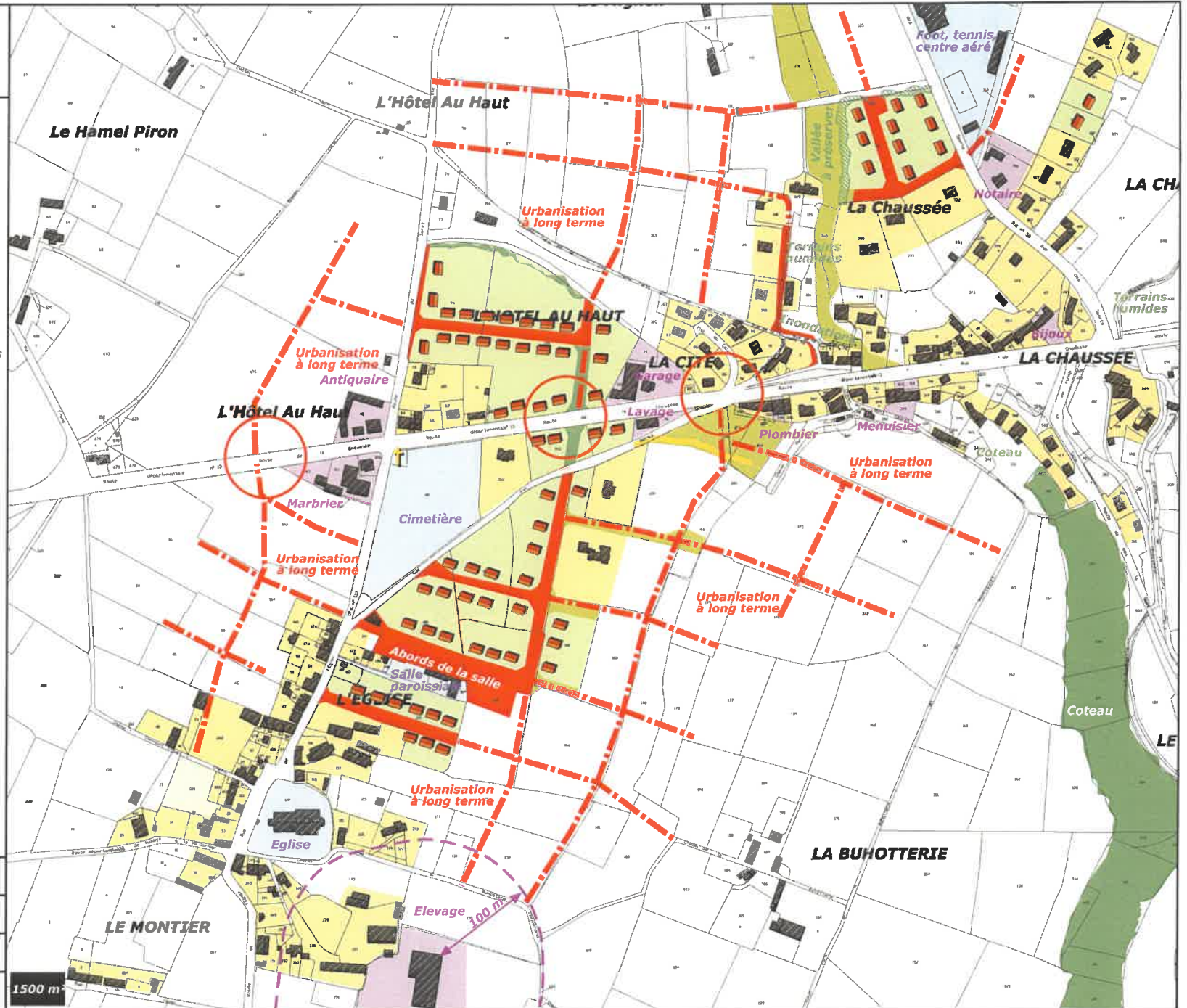
1500 m

Proposition d'aménagement à long terme

Village de l'Église Variante 2

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Terrains d'épandage

-  Proposition de terrains constructibles
-  Espaces à protéger
-  Exemple d'implantation de construction
-  Voie à créer
-  Haie ou boisement à conserver ou à créer
-  Extension ultérieure à prévoir



Hambye

Carte communale

Echelle : 1/5 000 0 200 m

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Décembre 2007

Nord



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.

Droit de préemption

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

La zone d'aménagement différé (ZAD)

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁶

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

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

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

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

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

⁶ 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)

Participation pour voirie et réseaux (PVR) (déjà instaurée)

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)

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 Normandie⁷

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

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

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

Varier l'offre de logements

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

⁷ 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 commune a souhaité élaborer une carte communale pour mieux organiser son développement, et face à un taux de croissance important. L'urbanisation groupée autour du bourg et de l'église 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.

Dans le bourg, la carte communale permettra de :

- Maintenir le plus longtemps possible les personnes âgées à domicile, ou dans des logements adaptés à créer dans le bourg
- Rentabiliser les investissements faits au niveau du système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer les commerces du bourg par une consolidation du nombre d'habitants.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables sont les suivantes (sachant qu'un lotissement en cours de réalisation d'environ 14 000 m² sera commercialisé avant l'approbation de la carte communale) :

	Superficie zone m ² constructible	dont superficies disponibles
Le bourg	323 400	86 800
La Chaussée	80 900	8 500
L'église	159 300	50 400
Totaux habitat	563 600	145 700
Zone artisanale	45 200	23 300

Préservation de l'environnement

Aucune zone constructible n'est prévue en campagne.

La carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

En particulier, au cœur du bourg sont protégés

- un parc privé
- l'emprise de l'ancien château
- les terrains réputés inondables ou humides
- la vallée de la Hambyotte.

Mise en valeur de l'environnement

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, 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 R111-4),
- l'alimentation en eau et assainissement (articles R111-8 à R111-13 inclus),
- l'implantation et le volume des constructions (articles R111-16 à R111-20 inclus),
- l'aspect des constructions (articles R111-21 à R111-24 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 :

- R111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- R111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- R111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
- R111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

Zone A du plan de zonage.

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

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

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

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).

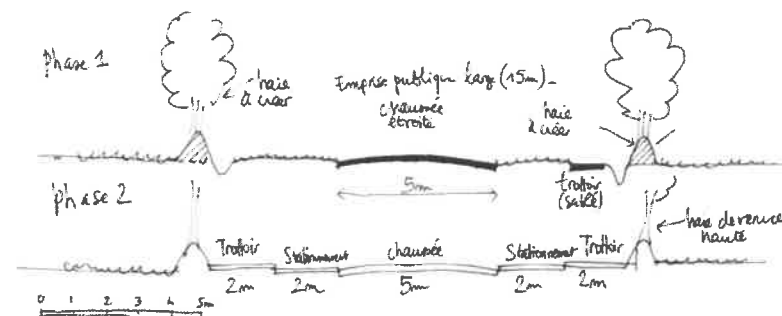
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{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.



Par la suite, 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

Extrait du code de l'urbanisme (partie réglementaire : décrets en conseil d'Etat : articles R111-1 à R111-24).

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21.

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont

susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

Article R111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R111-12.

Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas

d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et 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 réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction

d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, 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 R111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur 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 remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets 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.
- d) 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 R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Section II : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux

Hambye / carte communale / rapport de présentation

bâtiments non contigus.

Article R111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

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 .

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

Article R111-19

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 .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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 section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Section III : Aspect des constructions

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 conditions 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 conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AC2	Servitude pour la protection des sites et des monuments naturels	Loi du 2 mai 1930 modifiée art.17 Décret 69-607 du 13 juin 1969 Décret 70-288 du 31 mars 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
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée. Décret 85-1108 du 15 octobre 1985. Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Gaz de France Direction Production Transport – Région Normandie 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex tel : 02 35 52 62 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00