Département de la Manche

Commune de

Joganville

Carte communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 27 octobre 2011

MAIRIE DE JOGANVILLE (MANCHE)

Le Maire,

Maître d'ouvrage

Commune de Joganville

Le bourg,
50310 Joganville

tel : 02 33 21 58 96

Représentant de l'Etat

DDTM de la Manche
Délégation Territoriale Nord

5, quai de l'Entrepôt,
50100 Cherbourg

tel : 02 33 88 54 10

Bureau d'études

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du 25 NOV. 2011

Pour le préfet
Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Dominique Mandouze

Sommaire

1. Etat initial

Etymologie
Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Caractéristiques du bâti
La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale
Servitudes d'utilité publique
Risques
Contraintes
Patrimoine
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
Principes d'aménagement du bourg
Mise en œuvre

5. Evaluation des incidences de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

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

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics
Aspect des constructions

Annexes

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

Joganville

Carte communale

Relief

Altitudes en mètres NGF

- 40
- 35
- 30
- 25
- 20
- 15
- 10

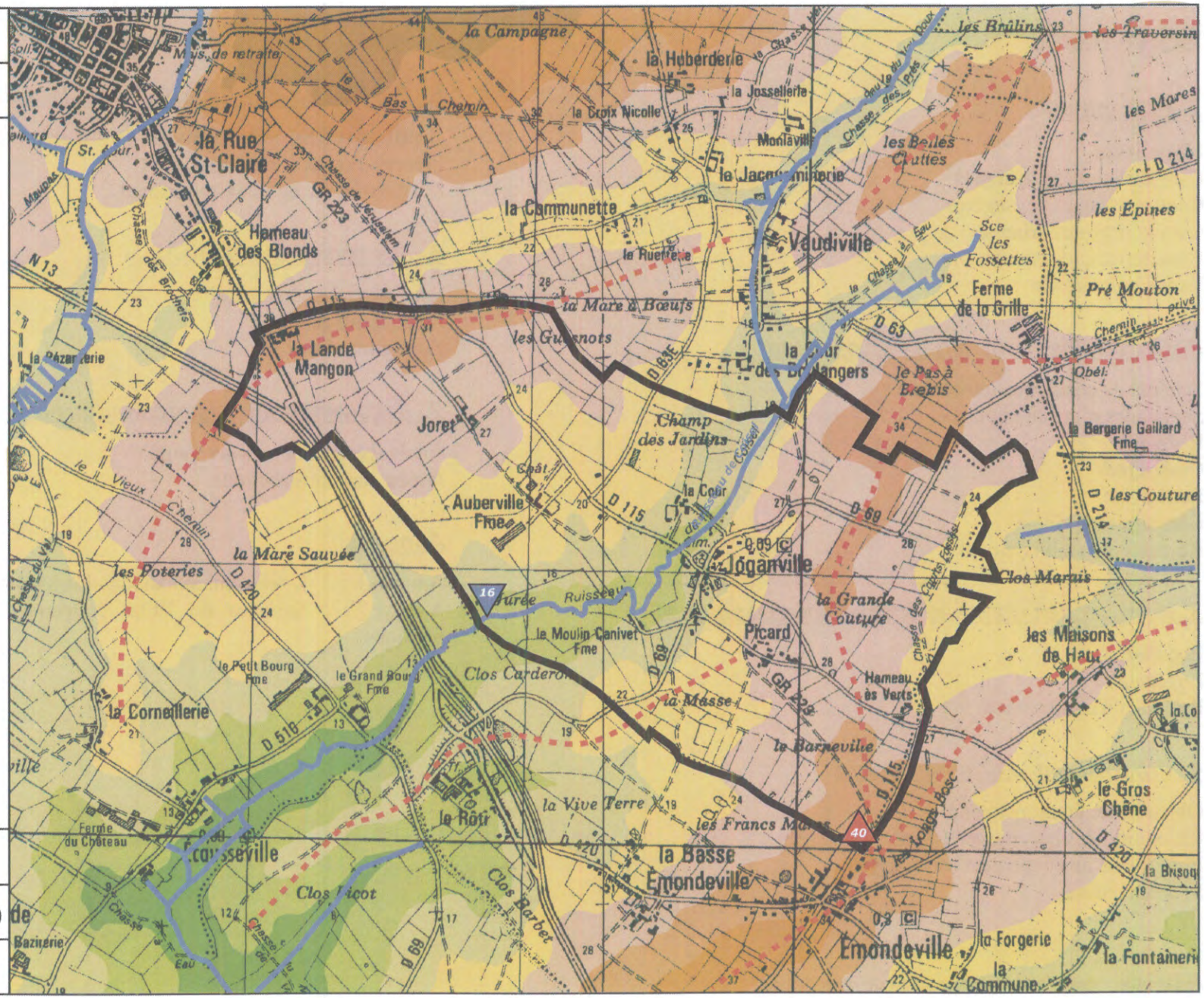
Point le plus haut

Ligne de points hauts

Point le plus bas

Cours d'eau

Ruisseau — Nom du cours d'eau



Philippe Avice, architecte-urbaniste

Décembre 2009

Nord

0 Echelle : 1/20 000 800 m

1. État initial

Etymologie[1]

Le sens du nom de la commune est *« Le domaine de Jogan »* du latin *villa* qui signifie « domaine rural » associé au nom de la personne (viking ?) *Jogan.*

Caractéristiques physiques

Relief

Avec 287 ha de superficie, la commune de Joganville est l'une des plus petites du département. Seulement 24 mètres séparent le point le plus haut (40 m à proximité du bourg d'Emondeville) et le point le plus bas (16 m à la Jurée).

Le territoire est située de part et d'autre d'une vallée formée par le ruisseau de Coisel, qui coule d'Ozeville vers le Merderet. Cette vallée a un font plat, et présente les caractéristique d'une zone très humide ; elle s'élargit à partir du pont près de l'église.

Les coteaux sont malgré tout relativement abrupts, au point que l'église semble perchée sur un petit promontoire.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (Cf. maison neuve près de la ferme d'Auberville).

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.

[1] Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.

Hydrographie

Le seul cours d'eau qui coule sur la commune est le ruisseau de Coisel, issu de la convergence de plusieurs petits cours d'eau venant de Saint-Floxel.

Le plateau situé à l'est du bourg compte un grand nombre de mares intéressantes tant pour les milieux naturel que pour la préservation de ressources en eau, ou encore pour la sécurité incendie…

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Le bocage
Le 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.

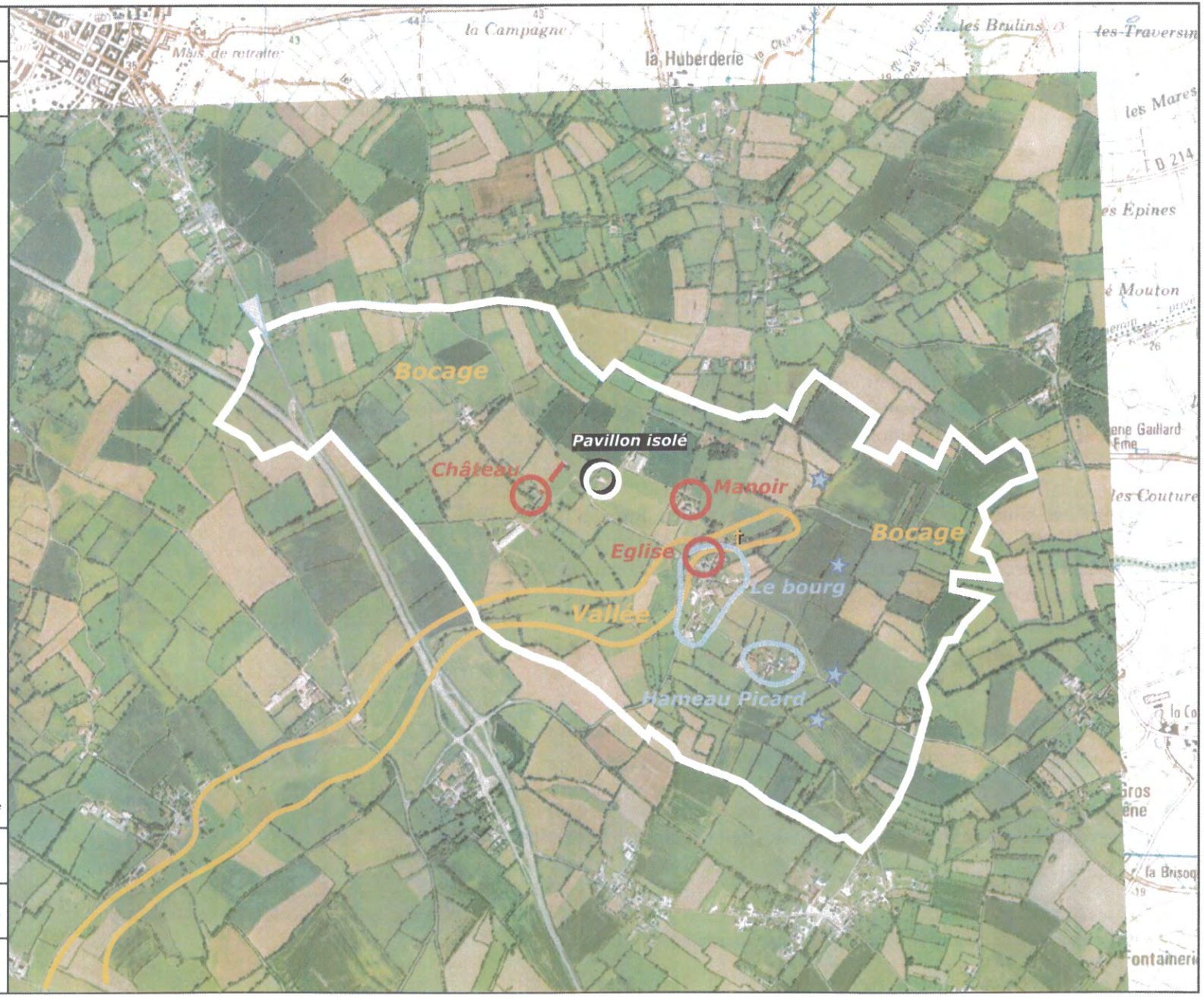
La vallée
Au nord de l'église, le coteau est très raide. Les possibilité de développement urbain sont donc très contraintes par la topographie.

Joganville

Carte communale

Paysage

- *Unité paysagère*
- *Limite d'unité paysagère*
- *Limite de zone urbanisée*
- *Axe de composition*
- *Puits, étang...*
- *Point d'appel*
- *Point faible*
- *Point de vue*



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

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Décembre 2009

Nord

0 Echelle : 1/20 000 800 m

Le marais

Le marais du ruisseau de Coisel est large d'environ 200 mètres. Il s'agit d'un paysage remarquable, ouvert et vulnérable.

Les points d'appel

Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église attire les regards (notamment le clocher en bâtière). Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. L'if situé à l'arrière est remarquable et contribue à mettre en valeur ce monument.

Proche de l'église se trouve un grand manoir (La Cour) entouré de nombreuses dépendances.

Le manoir d'Auberville est un édifice à la silhouette très élégante. Il date de la Renaissance. On ne peut l'apercevoir que de loin.

Le petit patrimoine religieux est peu dense sur la commune. Calvaires et oratoires forment des éléments intéressants dans le paysage. Celui situé au nord du bourg est très bien mis en valeur.

Points négatifs du paysage

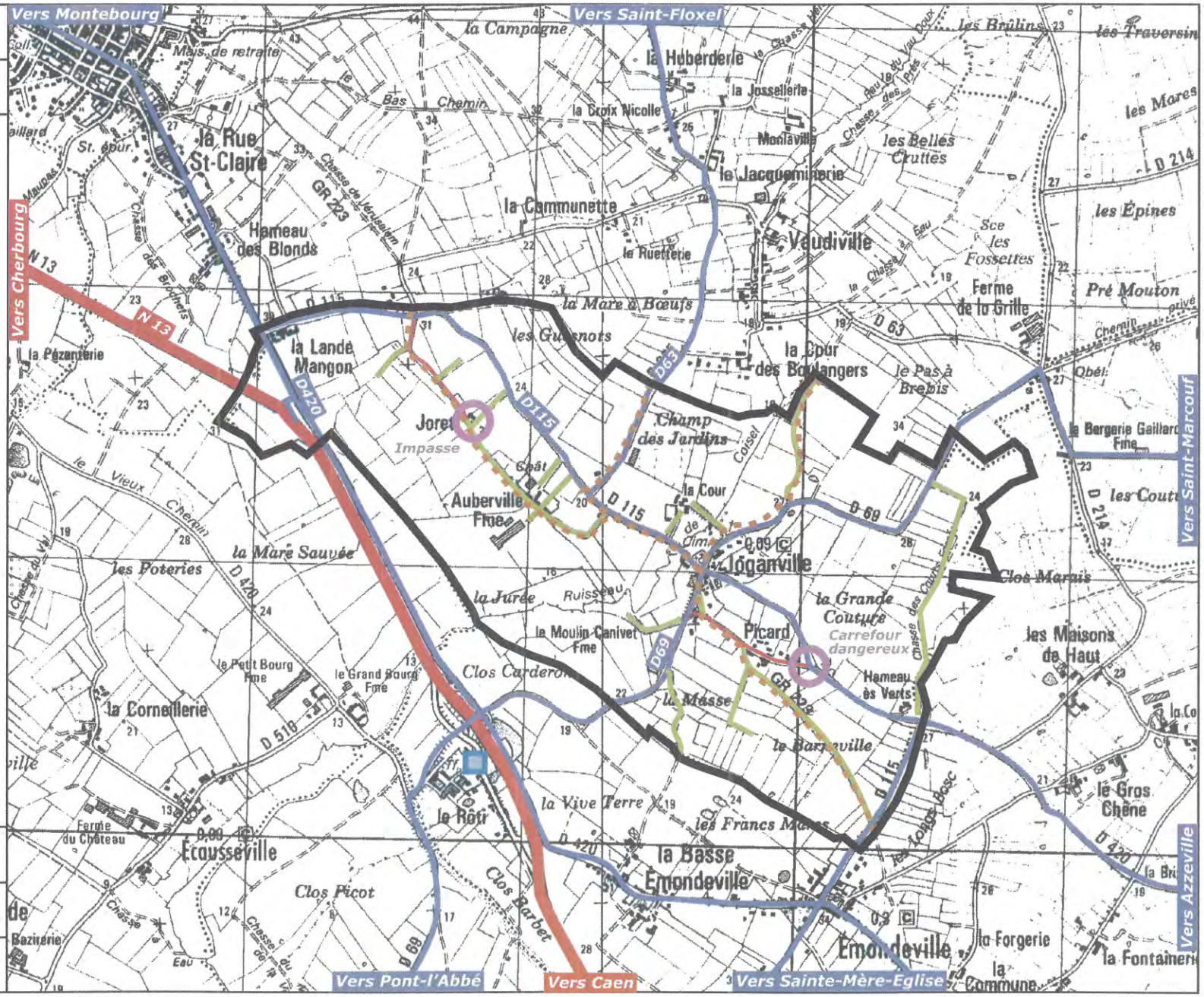
Une maison neuve, isolée, de couleur très claire et située sur un point haut : toutes les conditions sont réunions pour avoir un impact maximal sur le paysage.

Joganville

Carte communale

Voirie

- Route nationale
- Route départementale
- Autre voie carrossable
- Chemins ruraux ou voies privées
- Sentier de randonnée
- Danger
- Arrêt de bus MANEO



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre 2009

Nord

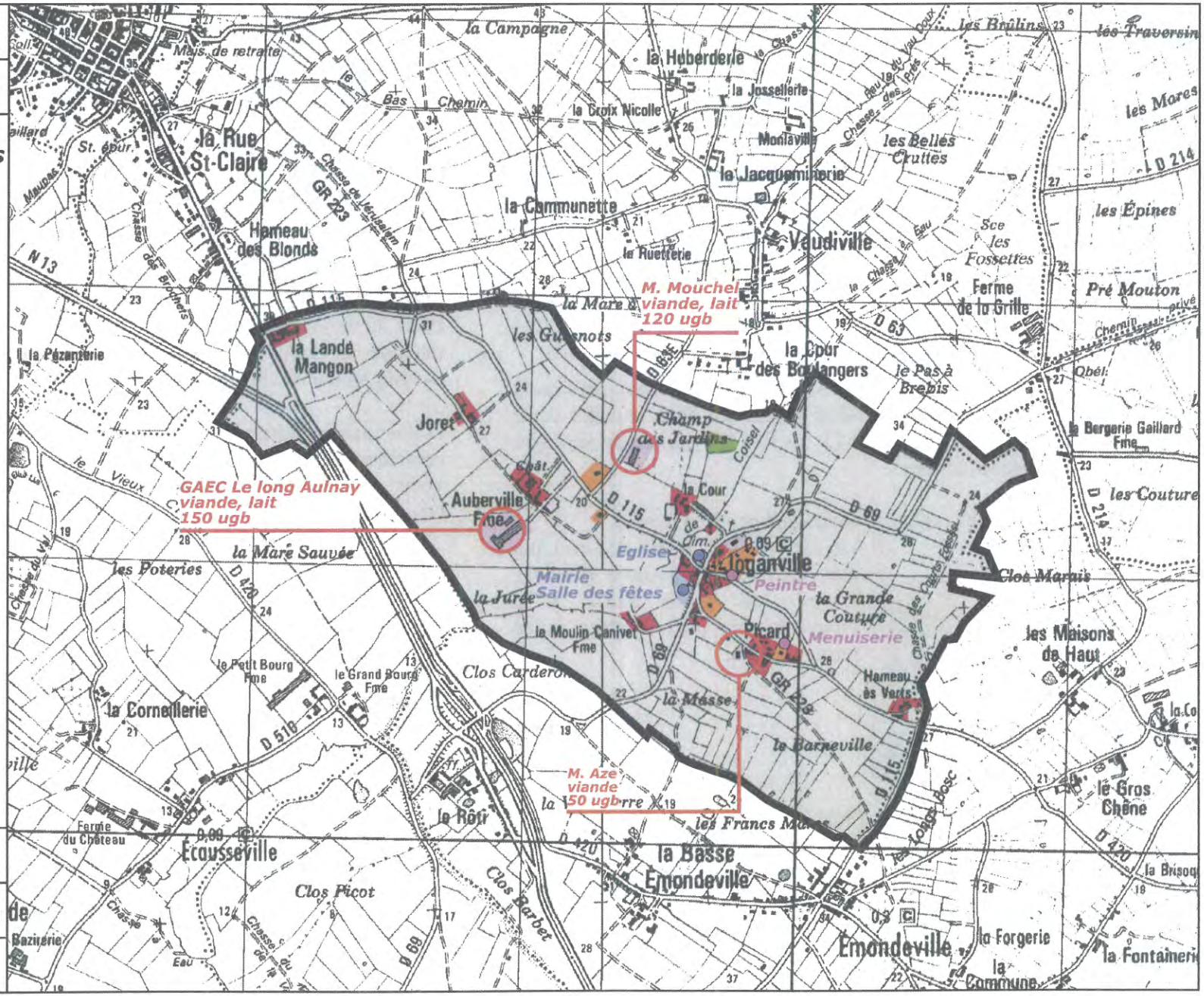
0 Echelle : 1/20 000 800 m

Joganville

Carte communale

Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Elevage



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2010

Nord

0 Echelle : 1/20 000 800 m

Quelques bâtiments en mauvais état dans le bourg lui donnent un aspect peu avenant.

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

La commune est traversée par la RN 13, une sortie se trouve près de la Lande Mangon, mais elle sera peut-être supprimée dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de l'A13. La RD 420 permet de rejoindre Montebourg en quelques minutes.

Les RD 115 et 69 sont des routes de campagne peu fréquentées.

Le hameau Picard est desservi par une voie étroite et sinueuse. (photo). L'accès des poids lourds à la menuiserie ne peut se faire qu'en marche arrière.

Le hameau Joret se trouve au bout d'une impasse qui n'est pas aménagée pour effectuer un demi-tour, ce qui n'est pas conforme : l'usager, les services publics n'ont d'autre choix que de manœuvrer dans l'espace privé.

Dans le bourg, le lotissement en cours de création a été conçu en impasse : il aurait été bien préférable le relier ne serait-ce que par un chemin piéton au chemin rural du Calvaire.

D'une manière générale il faut éviter les opérations en impasses car elles contribuent à isoler certains quartiers. De même il faut éviter de créer des voies privées car la gestion sur le long terme se révèle souvent désastreuse.

Le réseau de chemins est assez bien préservé.

Espaces publics

La cour de la mairie tient lieu d'unique place public.

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par une concentration des constructions autour de deux entités : le bourg et le hameau Picard.

En quelques années, le bourg a connu un développement important, sans aucune réflexion sur l'aménagement ou le devenir de la commune.

Pour ne pas modifier la structure de la commune, il vaut veiller à préserver des séquences de campagne entre chaque hameau, et à ne pas étirer le village le long de la route principale. Il faut également veiller à conserver une séparation nette entre le bourg et le hameau Picard.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

La maison typique de Joganville est une construction en pierre de couleur claire.
Les toitures sont en ardoise, à deux pentes à 45.

Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux.

La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que larges, ne se superposant pas toujours d'un étage à l'autre.

En principe, les toitures n'ont pas de lucarne, mais quand il y en a elles sont de petite dimension et implantées à la jonction du toit et de la façade.

La maison est généralement implantée à l'alignement, ou avec sa façade principale orientée vers le sud.

Les ensembles bâtis sont généralement composés de multiples tronçons, construits à des époques différentes, mais en respectant toujours le même alignement et la même pente de toit.

Le hameau Picard comporte quelques constructions anciennes inhabitées, le manque d'entretien pourrait les menacer. Ce bâti ancien permet d'envisager la création de nouveaux logements sans consommer de terre agricole.

Caractéristiques du bâti récent

Le bourg comporte plusieurs maisons datant de l'après-guerre, elles sont reconnaissables à leur grandes baies vitrées et leurs grandes lucarnes.

Les maisons récentes adoptent des typologies très différentes : les enduits sont clairs, les clôtures, ont un impact fort sur l'aspect de l'espace public.

Les modèles contemporains contribuent à banaliser le paysage sur tout le territoire français.

Une importance considérable est donnée à la porte du garage dans la composition de la façade.

Il est préférable que les enduis aient une couleur un peu plus foncée, pour mieux s'intégrer dans l'environnement.

Les garages en sous-sol génèrent des mouvement de sols et des rampes inesthétiques qui sont souvent sources de problème (ruissellement, remontées de nappes, accès inconfortable). Il est préférable d'aménager les garages de plain pied.

La vie communale

Les équipements publics

- Eglise et cimetière (au moins 50 places disponibles)
- Mairie et salle des fêtes pour 80 personnes + cuisine.
- Le réseau de transports MANEO ne marque pas l'arrêt à Joganville. L'arrêt le plus proche se trouve au Rôti (Emondeville, à 1 km du bourg de Joganville).

Propriétés communales

- Un logement communal dans l'ancienne mairie
- Un logement communal dans l'ancien presbytère.

Scolarité

- Six enfants sont scolarisés, à Montebourg où il y a une cantine et une garderie.
- Un ramassage scolaire a lieu dans la commune pour la maternelle, le primaire et le collège.
- Le collège est à Montebourg et le lycée à Valognes.
- Plusieurs jeunes enfants ne sont pas encore scolarisés.

Activités

- M. Doraphé, menuisier, qui emploie 3 salariés.
- Un peintre venant de s'installer
- Plusieurs marchands ambulants s'arrêtent dans la commune : charcutier, boulanger, poissonnier, magasin bleu.

Les pôles d'attraction commerciale sont Montebourg et Sainte-Mère-Eglise. La boulangerie la plus proche est à Emondeville ou Montebourg.

Exploitations agricoles

La commune a connu un remembrement partiel en 1984.

Inventaire des exploitations agricoles pérennes

Exploitation	*Nom de l'exploitant*	*Activité principale*	*Observations*
Ferme d'Auberville	*Denis Mouchel*	*Lait, viande*	*120 UGB*
GAEC Le Long Aulnay	*MM Lebunetel*	*Lait, viande*	*150 UGB Présent également à Chef-du-Pont et Sainte-Mère-Église.*

Inventaire des cas particuliers d'activités agricoles

- Mme Rolland a cessé son activité dans le bourg. Un CU a été accordé sur la parcelle 78a tout en conservant au bâtiment de la parcelle 78a ses qualités de bâtiment agricole. Le changement d'affectation de ce bâtiment est prévu prochainement.

- M. Aze est un double actif agricole. Il a demandé un permis de construire pour un hangar dans le bourg. Compte tenu de la proximité des habitations en construction, il n'est pas question que ce hangar puisse être transformé en étable. M. Aze utilise également un bâtiment de fortune situé sur un terrain dont il est locataire entre le bourg et le hameau Picard. Bien que ce bâtiment n'ait pas fait l'objet d'un permis de construire, il crée aujourd'hui une contrainte forte. Il est convenu que cette installation temporaire soit déplacée prochainement.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune fait partie du canton de Montebourg, qui n'est pas encore intégré à l'aire d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays du Cotentin (est en cours d'élaboration).

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 PT2 : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

La commune est traversée par la liaison hertzienne Mont Pinçon – Digosville.
Dans la zone spéciale de dégagement de liaison hertzienne délimitée par deux traits parallèles distants de 500 m, il est interdit de créer sans autorisation spéciale d'obstacle fixe ou mobile dont la partie la plus haute excède 25 m au dessus du sol.

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

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

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.

Joganville

Carte communale

Servitudes d'utilité publique

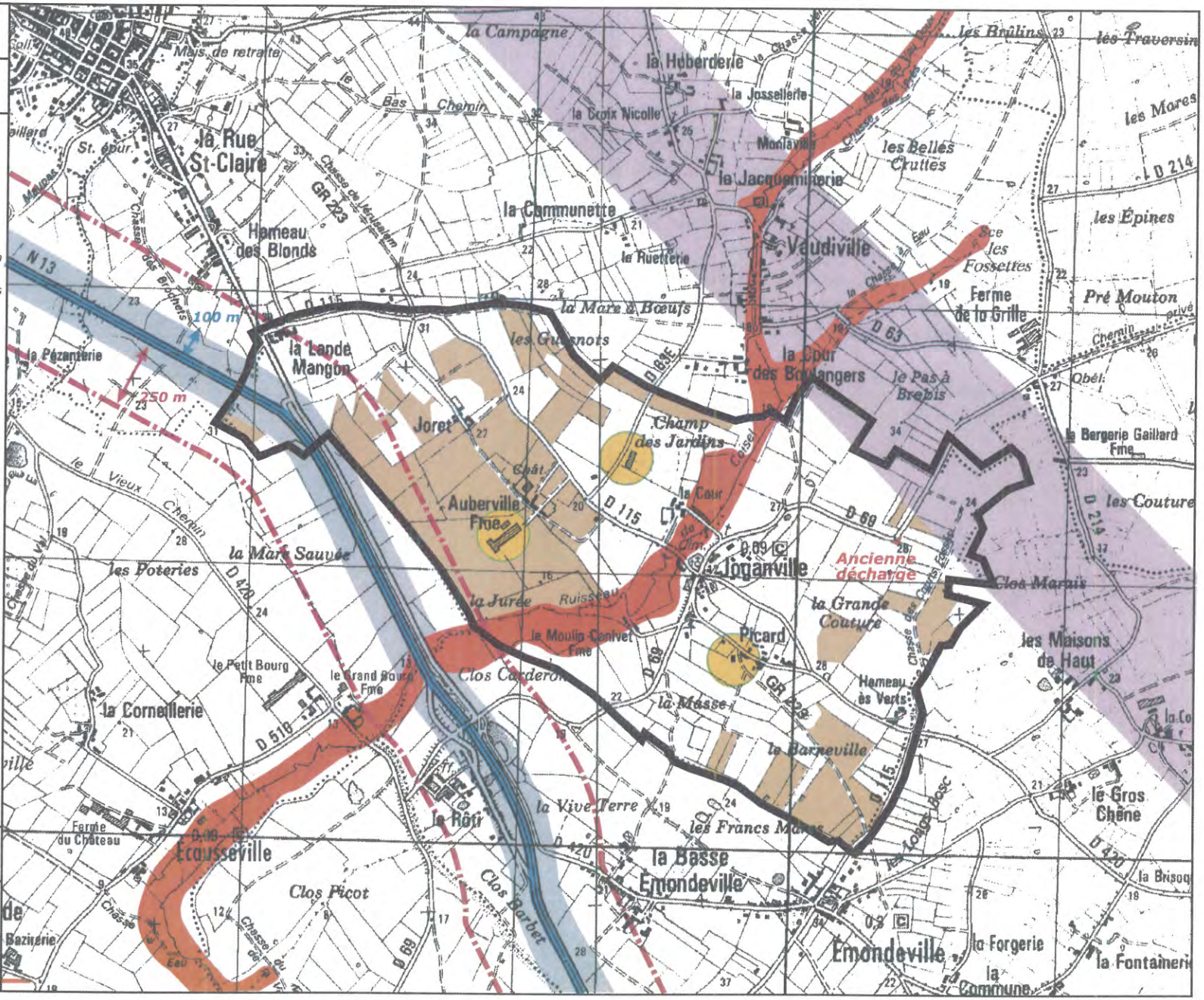
- P.M. — Servitude A5 : adduction d'eau potable
- Servitude PT2 : faisceau hertzien
- P.M. — Servitude I4 : établissement des canalisations électriques

Contraintes

- Zone inondable
- L.111.1.4 : zone inconstructible
- Zone de bruit

Agriculture

- Bâtiments d'élevage
- Epandage



Philippe Avice, architecte-urbaniste

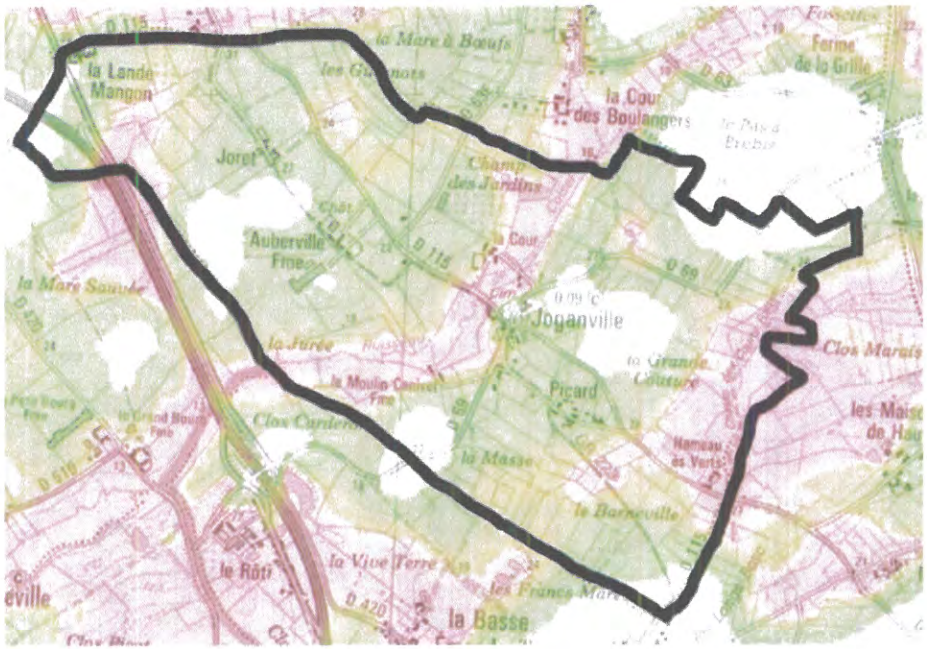
Décembre 2009

Nord

0 — Echelle : 1/20 000 — 800 m

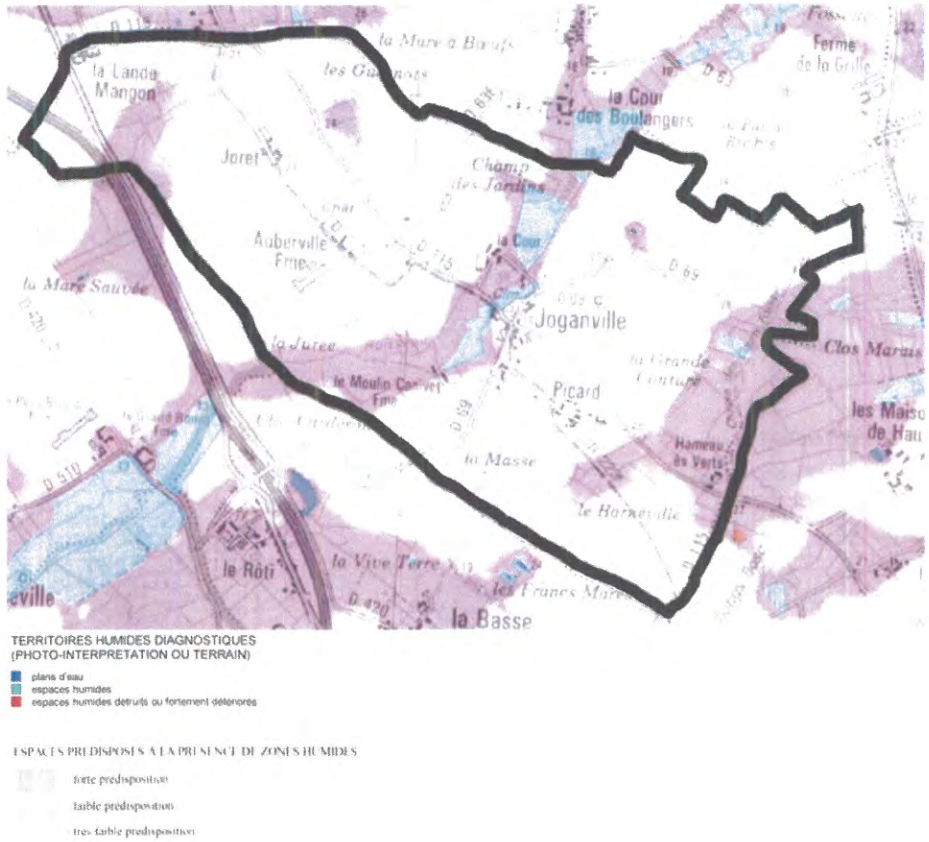
Remontées de nappes phréatiques

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 de plus hautes eaux.
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.



Zones humides

La cartographie des territoires humides (CTH) disponible sur le site internet de la DIREN www.basse-normandie.environnement.gouv.fr constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région, sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions.



Contraintes

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

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la l'A13 classée à grande circulation.

Voie bruyante

La RN 13 et future autoroute A13 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

- La RN 13 est classée en catégorie 2, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 42 dB(A) pour les habitations situées à moins de 250 mètres du bord de la route.

Patrimoine

Archéologie[2]

Le sous-sol de la commune ne comprends pas de vestiges archéologiques importants. Néanmoins, les projets d'aménagements devront être examinés par les services de la DRAC (projet de lotissement, ZAC, aménagement nécessitant une étude d'impact). Pour rappel, les fouilles archéologiques sont réglementées par les lois 1941 et du 17 janvier 2001 (modifiée par la loi du 1er août 2003) relatives à l'archéologie préventive.

Patrimoine bâti

Aucun monument n'est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Mais il est important de mentionner quelques monuments remarquables :

- l'église Saint-Vigor d'origine médiévale (XIII siècle) refaite au XVIII siècle (Elle comporte desgisants debout scellés sur les contreforts de la façade. Le portail est de style roman. Les pierres placées en épi dans le mur de la nef indiquent l'art romain du XII siècle),
- le manoir d'Auberville du XVII siècle (et vestiges d'une chapelle),
- le manoir de la Cour du XVIII siècle.

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 avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute Est-Cotentin, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en

[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. »

compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Ces documents sont consultables sur le site www.gesteau.eaufrance.fr

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…

Le SAGE Douve-Taute et Est-Cotentin a été prescrit en 1994. La carte communale devra être compatible avec les décisions du SAGE. A défaut, une mise à jour devra intervenir dans les trois ans.

Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par le cours d'eau suivant :

- Le Coise-sur-Merderet (Ruisseau de Coisel), classé en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité des eaux.

Il est classé en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

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 par trois sites d'exploitation, pour la production de lait pour deux exploitations pérennes. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés[3] : 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.

Plans 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.

[3] Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Montebourg à partir de la station d'Ozeville. Les eaux sont de bonnes qualité physico-chimique et bactériologique car d'origine souterraine.

Assainissement des eaux usées

L'étude d'assainissement a été menée par le bureau d'étude SAFEGE en 2006. Le Schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 17 octobre 2005. Le Conseil Municipal a retenu l'assainissement non collectif pour l'ensemble du territoire communal.

Les sols sont en général de qualité moyenne mais aptes à recevoir un assainissement individuel en épandage, sauf à proximité de la mairie.

Protection incendie

La protection incendie est correctement assurée dans le bourg avec la présence d'un poteau incendie au débit suffisant. Toutefois, le nord du lotissement est trop éloigné du poteau et n'est donc pas couvert.

Le poteau incendie installé au hameau Picard n'a pas un débit suffisant. Il faudra peut être prévoir de protéger certaines mares qui pourraient servir de réserve incendie. Il est également possible de déplacer le poteau de l'autre côté de la parcelle, au bord du Chemin rural du bourg où le réseau d'eau à un diamètre supérieur à 110 mm.

Sur le reste de la commune, un poteau incendie au débit suffisant est installé à Auberville mais il dessert peu de constructions.

Déchets

Une ancienne décharge, maintenant rebouchée se situe sur la commune : parcelle A116. Il est interdit de construire à cet endroit.

La collecte des déchets ménagers est assurée par la Communauté de communes de Montebourg.
Une déchetterie intercommunale située au Ham peut être utilisée par les habitants de Joganville.

La collecte sélective s'effectue par apport volontaire.

Joganville

Carte communale

Réseau d'adduction d'eau potable

- Diamètre supérieur à 100 mm
- Diamètre inférieur à 100 mm
- Hydrant incendie

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

Classe 2 :
Aptitude moyenne

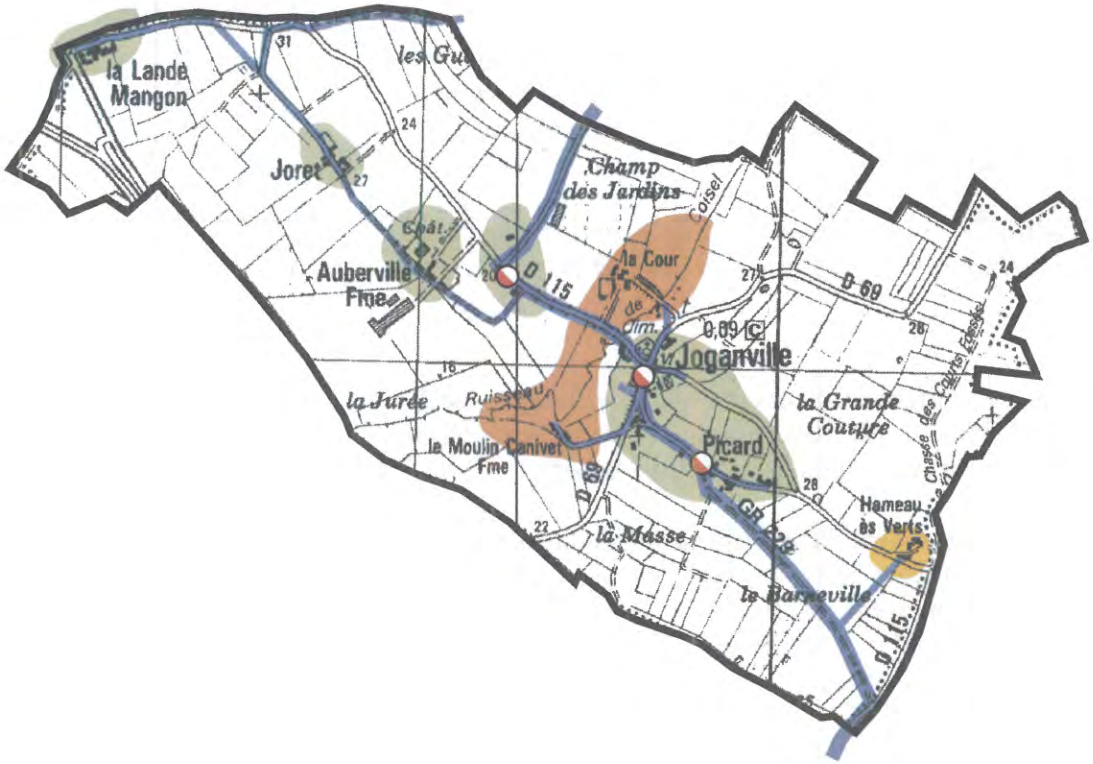
Filière recomandée :
Epandage souterrain surdimensionné (contrainte d'infiltration)

Classe 2/3
Aptitude moyenne à médiocre

Filière recommandée :
Epandage souterrain surdimensionné avec drainage périphérique ou filière de substitution par filtre à sable drainé

Classe 3
Aptitude médiocre à nulle
Sol présentant plusieurs contraintes avec remontée de l'eau l'hiver.

Filière de substitution par tertre



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2010

Nord

0 Echelle : 1/20 000 800 m

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

La population a beaucoup diminué entre 1968 et 1982 (-32 habitants).

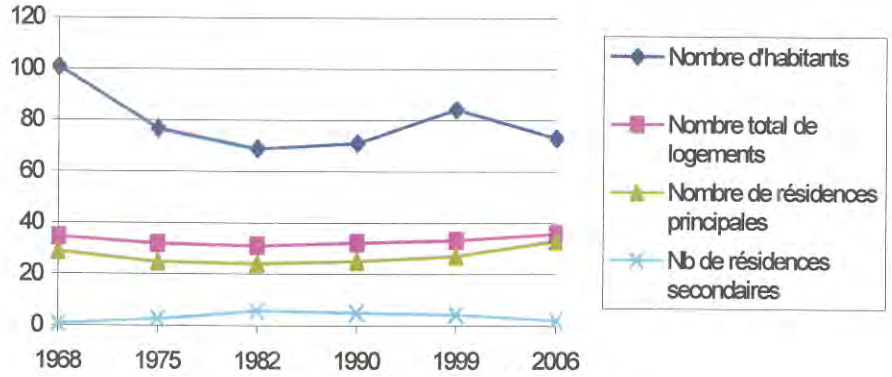
De 1982 à 1999 il y a eu une augmentation du nombre d'habitants. De 1999 à 2006, la commune a perdu 10 habitants soit une diminution de 13 % environ. Cette baisse est du à un solde migratoire[4] négatif (-1,8 % de variation annuelle en moyenne). Selon les élus il y a plus de 80 habitants en 2010.

Avec, un indice de jeunesse[5] de 1 la population est équilibrée. La tranche d'âge la plus représentée est celle de 30 à 44 ans (27% de la population totale en 2006).

Cependant, le nombre d'habitants par logement a brusquement diminué pour atteindre 2,2, surtout entre 1999 et 2006 (3,1 personnes par résidences principales en 1999) Ce chiffre est en dessous de la moyenne française qui se situe à 2,3 habitants par logement. Cela illustre le phénomène de desserrement des ménages. Les nouveaux modes de vie engendrent des besoins plus importants de logements pour une population égale.

Les statistiques sur de petits nombres ne sont pas très révélatrices.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	**101**	**77**	**69**	**71**	**84**	**73**
Nombre total de logements	**35**	**32**	**31**	**32**	**33**	**36**
Nombre de résidences principales	29	25	24	25	27	33
Nb de résidences secondaires	1	3	6	5	4	2
Nb log. Vacants	5	4	1	2	2	1
Nb. d'hab / résidence pp.	3,5	3,1	2,9	2,8	3,1	2,2



Logement

Structure du parc de logement

Le nombre logements est resté relativement stable depuis 1968, aux alentours de 30. Entre 1999 et 2006, le nombre de résidence principale a augmenté. En 2006, il y a peu de résidences secondaires et de logements vacants.

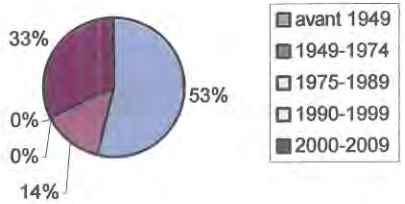
[4] Solde migratoire : différence entre les entrées et les sorties.
[5] Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans divisé par la part des plus de 60 ans

En 2006, le parc de logements était très uniforme :

- 97,2 % de maisons individuelles (77,9 % dans la Manche) ;
- 90,9 % des résidences ont 4 pièces ou plus ;
- 71,9 % de logements construits avant 1949 ;
- 0 logements construits entre 1975 et 1989 ;
- 78,8 % de propriétaires (61 % dans la Manche) ;
- 60,7 % des logements ont le chauffage électrique ou central.

Un parc de logement trop uniforme écarte de la commune certaines population, notamment les jeunes et les personnes âgées qui recherchent des logements de petites tailles en location.

	nombre de log.
avant 1949	*23*
1949-1974	*6*
1975-1989	*0*
1990-1999	*0*
2000-2009	*14*



Ce graphique montre qu'une grande part des constructions ont été réalisées depuis 2000.Alors qu'entre 1975 et 1999, il n'y a eu aucune construction.

Rythme de construction

Entre 2000 et 2009, il y a eu 13 logements de créés. Le rythme de construction est donc de 1,3 logement par an. Ce rythme est important pour la taille de la commune : 33% des habitations ont été construites ces 8 dernières années.

Peu de logements ont été crées dans le bâti ancien (1), ce qui laisse supposer qu'il reste des possibilité de créer des logements dans l'existant, dans les maisons anciennes qui semblent à l'abandon ou dans d'anciens bâtiments agricoles.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	totaux	moyenne
logements neufs	1	2	0	1	3	1	2	0	0	3	13	1,3
logements créés dans du bâti ancien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
totaux	**1**	**2**	**0**	**1**	**3**	**1**	**2**	**0**	**0**	**3**	**13**	1,3

Des certificats d'urbanisme ont été déposés en décembre 2009, afin de construire 5 maisons.

Bilan de la densité bâtie récente

Le bilan prend en compte les constructions ayant fait l'objet de la mise à jour du plan : la parcelle A66 et le lotissement.
La surface moyenne[6] d'une parcelle est de 2 090 m² et la densité bâtie[7] est de 4,79 logements à l'hectare. Pour le lotissement seul, les parcelles sont plus petites en moyenne avec une surface moyenne de 1 450 m². La densité bâtie est de 5,54 logements par hectare. Les opérations d'ensemble sont plus économes en espace que l'urbanisation dispersée sans réflexion préalable.

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 ma population à un niveau stable.

Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,18 soit environ 2 logements sur les 10 prochaines années.

[6] Surface moyenne : surface totale / nombre de constructions
[7] Densité : 1 ha / surface moyenne d'une parcelle

4. Propositions d'aménagement

Objectifs de la municipalité

Les élus souhaitaient mieux gérer l'extension de la commune, contrôler son développement tout en préservant l'environnement. Ils voulaient également éviter que le bourg et le hameau Picard soient reliés par des constructions.

En première approche, une croissance modeste semble un objectif raisonnable pour les 10 prochaines années, compte tenu de la petite taille de la commune.

Les élus ont débattus du nombre de logements qu'ils voulaient voir construire dans la commune pour les 10 prochaines années. Ils souhaitent que les zones constructibles permettent d'accueillir 4 nouveaux logements d'ici 2020. Ces logements permettrons d'accueillir 10 nouveaux habitants à raison d'une moyenne de 2,5 habitants par logement.

Le point mort est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit, pour la commune, environ 2 logements au cours des 10 prochaines années.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir est de 1200 m², ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements	
Croissance souhaitée sur 10 ans	10 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	2 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	2 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	**4** log.
Estimation des besoins en superficies constructibles	
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	4 800 m²
Taux de rétention foncière	20 %
Superficie supplémentaire	960 m²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	960 m²
Estimation des besoins en terrains constructibles	**6 720** m²

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de rétention foncière est fixé arbitrairement à 20 %.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création d'espaces publics et de voiries (il faudra élargir la rue du hameau Picard).

Joganville

Carte communale

Le bourg
Contraintes et enjeux

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2010

Nord

Echelle : 1/5 000

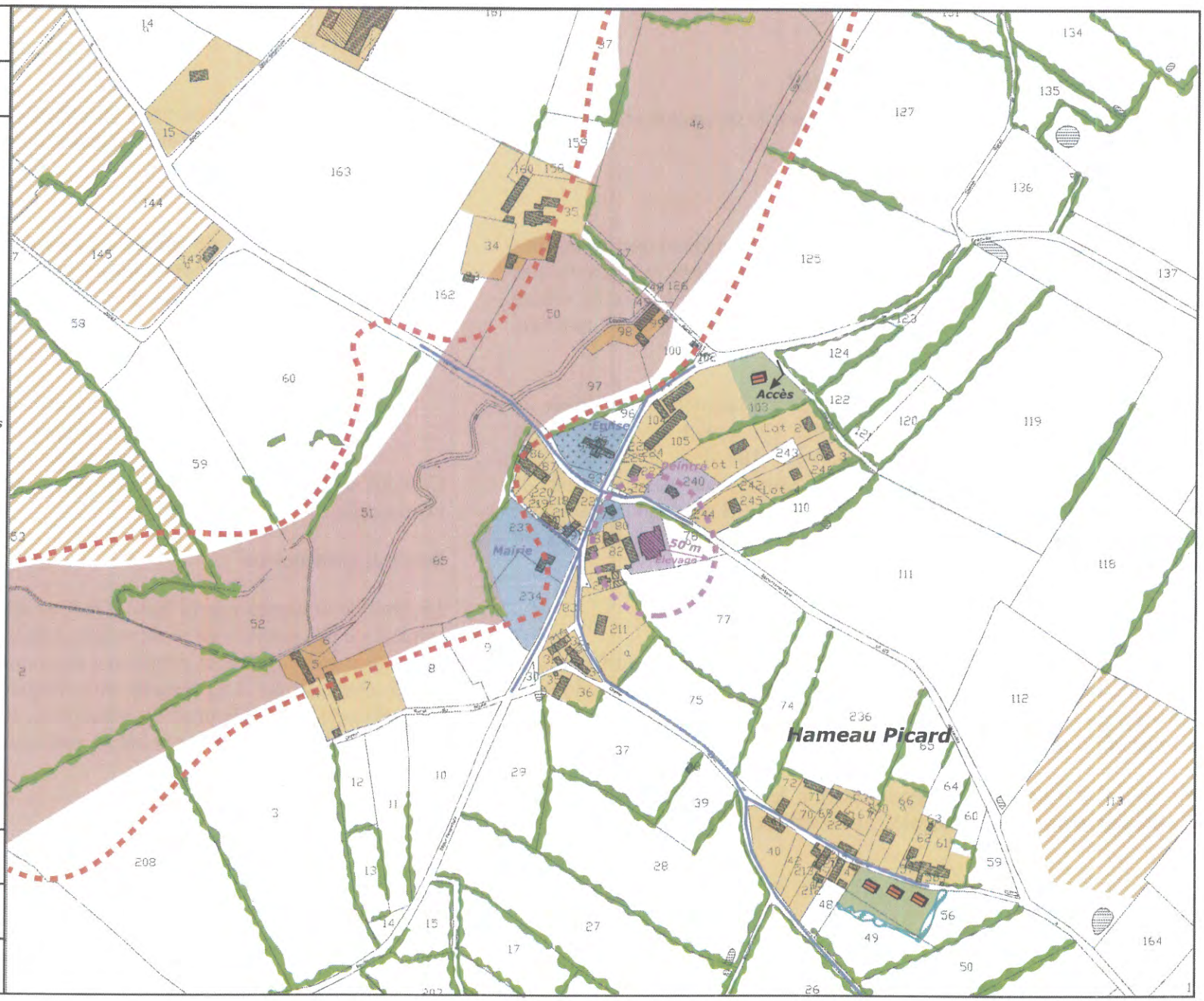
0 100 m 1500 m²

Joganville

Carte communale

Schéma d'aménagement
Le bourg
Scénario E

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipement public
- Zone agricole ou naturelle
- Haies existantes
- Zone inondable
- Risque de remontées de nappes
- Plan d'épandage
- recul autour des bâtiments agricoles
- Réseau d'eau potable
- Proposition de terrains constructibles
- Exemple d'implantation de construction
- Ecran végétal à préserver ou à créer



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2010

Nord

Echelle : 1/5 000

0 100 m 1500 m²

Principes d'aménagement du bourg

La municipalité réitère le souhait de maintenir la séparation entre le bourg et le hameau Picard.

Le bourg

L'ancienne ferme du bourg a été vendue récemment, ainsi que les terrains adjacents à une famille qui souhaite avoir des chevaux et pourquoi pas développer une ferme pédagogique. En traçant un périmètre de 50 mètres inconstructibles autour du hangar de cette ferme, on s'aperçoit que cela neutralise l'essentiel des terrains du bourg.

Toutefois une parcelle est identifiée comme disponible à l'intérieur de l'actuelle partie actuellement urbanisée. Un projet de construction d'habitation est envisagé sur la parcelle n° 103 dans le bourg. Cette parcelle est déjà alimentée par les réseaux, mais pas au droit de l'emplacement choisi pour une nouvelle maison. Il serait souhaitable que l'accès à cette parcelle s'effectue par le chemin communal et non pas sur la RD69.

Hameau Picard

Le choix est fait de trouver de nouvelles parcelles au hameau Picard. Le champ formé par les parcelles cadastrées 56 et 49 ne forme qu'une unité foncière. Sa situation le long de la route et face à des habitations se prête bien au développement urbain.

Toutefois, il serait souhaitable d'élargir le chemin et pour ce faire d'instaurer un droit de préemption au bénéfice de la commune.

Assainissement

Selon le zonage d'assainissement, les parcelles proposées pour accueillir des nouvelles constructions sont aptes à recevoir des assainissements individuels.

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 renouvelables.

Taxe communale sur les plus-values immobilières[8]

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

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

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

Taxe locale d'équipement (TLE) – 2% dans la commune

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.

Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Les communes peuvent décider par une délibération d'instituer une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans. Cette mesure a pour but de réduire le nombre de logements vacants sur le territoire communal.

Le logement doit être habitable, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu d'éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire). Il doit être inhabité et vide de meubles, ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation, et donc non soumis à la taxe d'habitation.

La taxe n'est pas due lorsque la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire - c'est le cas des logements mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur - ou lorsque les logements ne pourraient être habitables qu'au prix de travaux importants (supérieurs à 25 % de la valeur vénale réelle du logement).

[8] 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)

La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation. La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie[9]

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.

[9] 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 fixé 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 la zone constructible, 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 la majeure partie du développement urbain sur le bourg permettra d'en renforcer la fréquentation et pourra a terme simplifier le fonctionnement des services publics (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, sur un territoire très vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Bilan des superficies constructibles

Les superficies urbanisables représentent 6 200 m², ce qui correspond aux objectifs de développement fixés par la municipalité et respecte le principe de gestion économe des sols.

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
			Labours Pâturage Friche loisirs…	oui non	quotta laitier terre primable DPU Culture bio… CU+
Le bourg					
A 103		**Bernard Aze**	**Friche**	**Non**	Non
H. Picard					
A 49 A 56	**GAEC Lainé Thoumine à Eroudeville**	**Louis Poisson**	**Pâture**	**Non**	Quotta laitier DPU

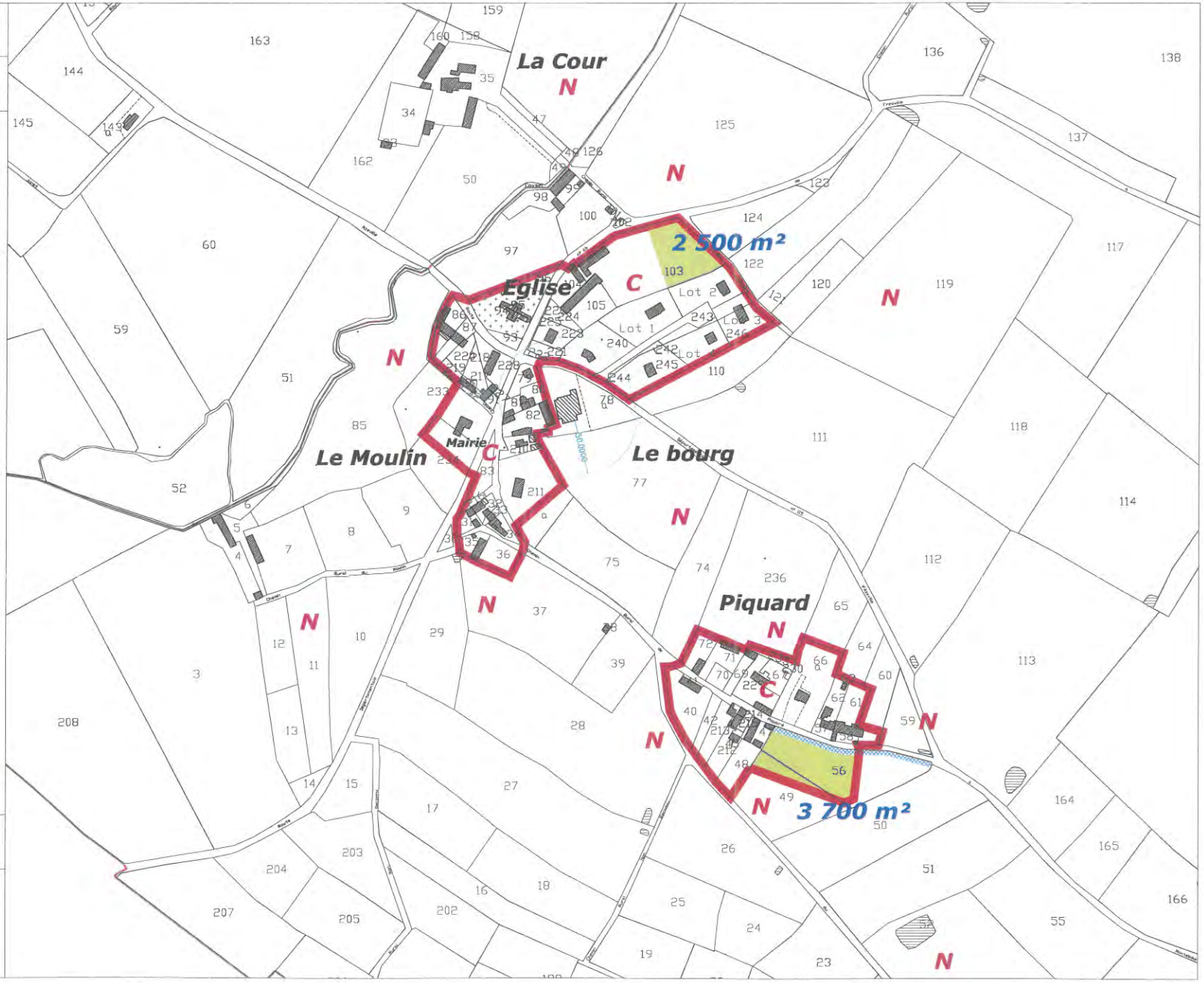
Cet inventaire montre que peu de parcelles proposées comme constructibles ne sont mises en valeur par des agriculteurs.

Pour mémoire, la surface de la commune est de 287 hectares, la surface agricole utile était de 236 ha en 2000, soit 82,2 %. En théorie le projet de carte communale devrait réduire la SAU de 0,2 %.

Joganville

Carte communale

Zonage



Superficie totale : 6 500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2010

1/5000

0 40 80 120 160 200 m

Joganville

Carte communale

Natura 2000

Zone Natura 2000

Principaux cours d'eau

Territoire communal

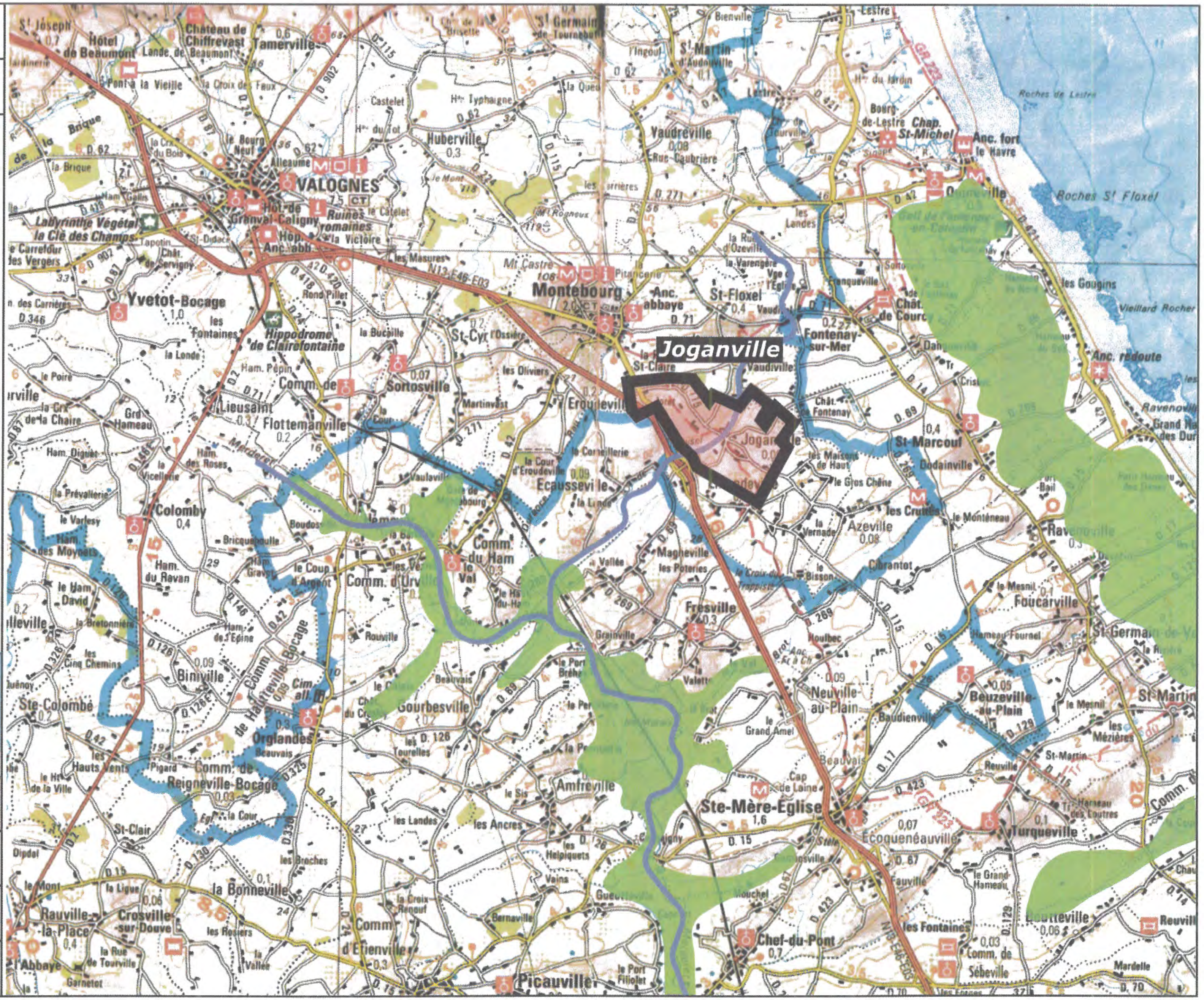
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2011

Nord

Echelle : 1/100 000

0 2,5 km



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 Vau-Doux et ses affluents), leurs abords, les terrains humides, et la majeure partie des espaces réservés à la protection des ressources en eau par le biais d'une servitude d'utilité publique. 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 3 kilomètres de part et d'autre des marais du Merderet (à l'ouest) et de Quinéville (à l'est). Le territoire communal dépend du bassin versant du Merderet, le ruisseau qui irrigue le bourg rejoint cette rivière à environ 4 kilomètres du bourg. Comme la commune n'est pas directement concernée par une zone Natura 2000, 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.

Préservation de l'environnement

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

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 constructible C

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

Zone naturelle N

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

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

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics

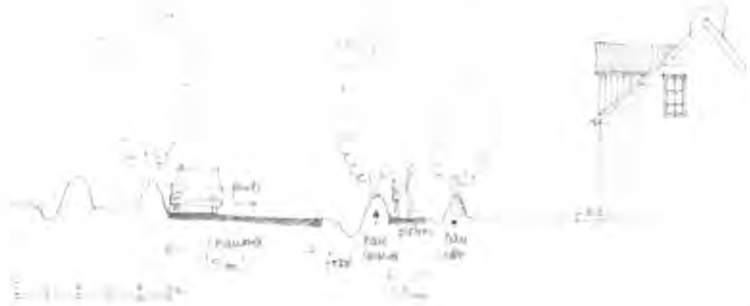
Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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).

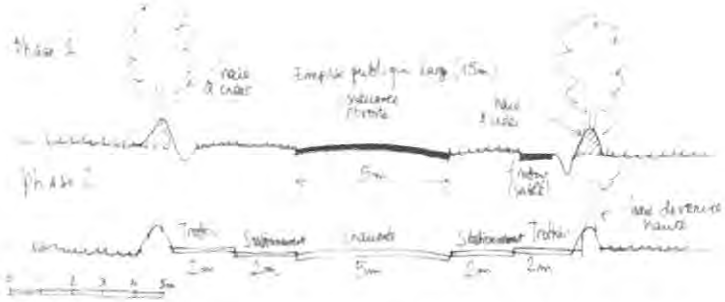
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1er cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé. Un 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.



2ème 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, 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
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
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	**Direction des travaux maritimes de Cherbourg** B.P. 4 - Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval, tel : 02 33 92 20 20 **France Télécom - Direction régionale de Basse-Normandie** 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex, tel : 02 31 55 44 33 **Télédiffusion de France - Direction régionale Ouest** Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, tel : 02 99 28 70 00 **Agence nationale des Fréquences,** Direction de la gestion nationale des Fréquences, Services des sites et servitudes, Technopôle Brest-Iroise, rue René Descartes, BP46, 29280 Plouzanne
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, 2e et 3e 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

* * *