

Département de la Manche

Commune de  
**Millières**



**Carte communale**

Approuvée le 6 mars 2008

**Rapport de présentation**

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du 16 OCT 2008

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

D. MOREL

Maître d'ouvrage

**Commune de Millières**

Le bourg  
50190 Millières  
tel : 02 33 46 70 32

Représentant de l'Etat

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

Les Unelles - BP 706  
50207 Coutances  
tel : 02 33 76 77 33  
fax : 02 33 76 77 39

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  
La vie communale

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

## 3. Analyse des données socio-démographiques

Population  
Logement

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimations des besoins sur 10 ans  
Le bourg  
La Caucharderie  
Mise en œuvre

## 5. Evaluation 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

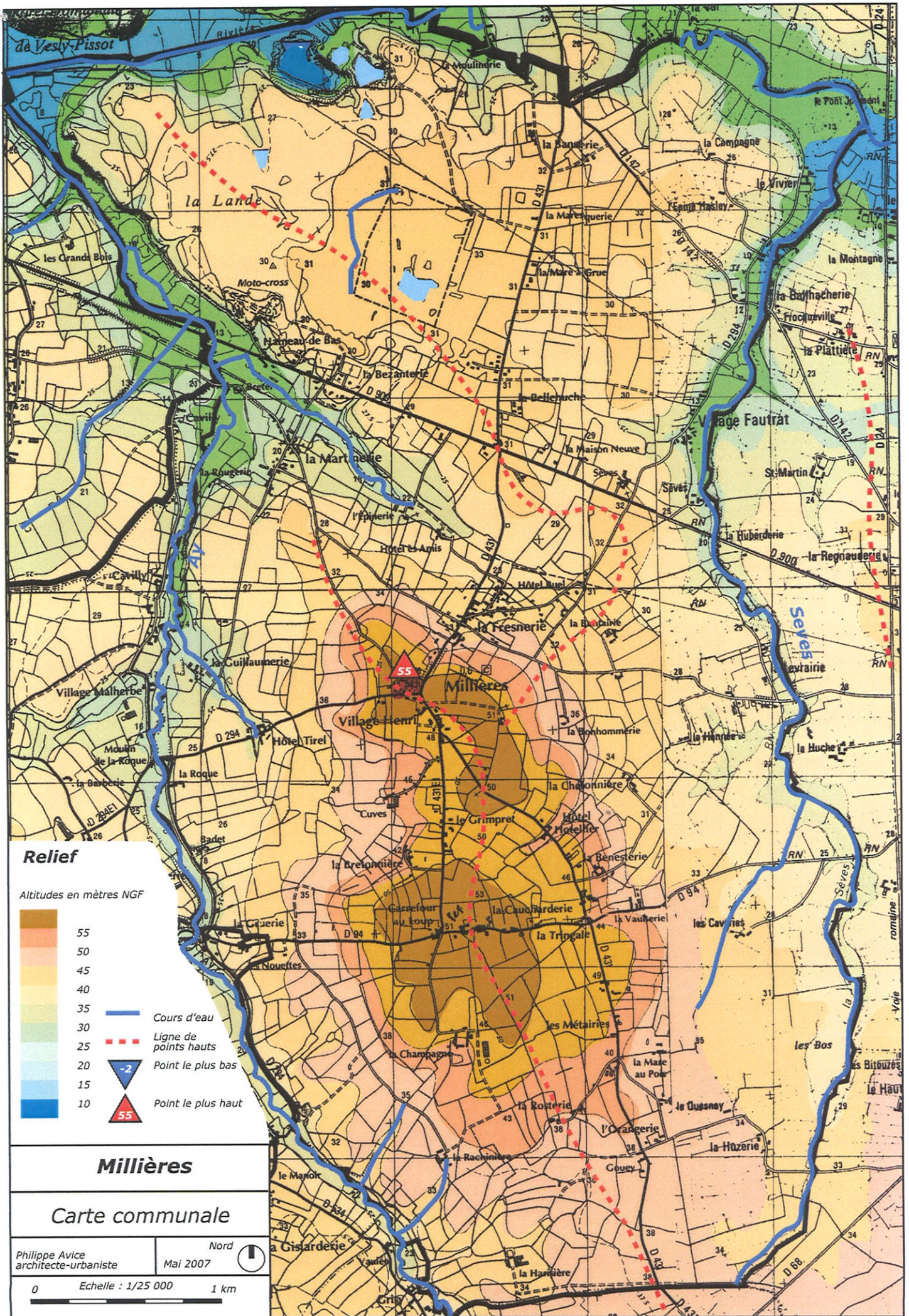
Sur l'ensemble du territoire  
Zone constructible C  
Zone naturelle N

## 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



# 1. État initial

## Etymologie<sup>1</sup>

« L'endroit où il y a du mil » du latin *milium*, mil, suivi du suffixe latin de présence *-aria*. Mentionné au Xe siècle sous la forme *Millere*. D'autres sources suggèrent que le nom de la commune vient d'une borne militaire placée là par les romains.

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de Millières est situé sur un plateau dominé par une colline au sommet de laquelle se trouve l'église. Cette colline culmine à 55 m d'altitude tandis que le reste du territoire s'étage à des altitudes comprises entre 50 et 8 m d'altitude. Le point le plus bas est situé dans la carrière où le fond de l'excavation se trouve sous le niveau de la mer (- 2 m NGF).

La territoire est située sur une zone de plateau bordé par deux vallées orientées du sud vers le nord. Un léger creux où passa la RD 900 accentue la séparation avec la lande.

La colline domine un large paysage, et de là on peut avoir une vision d'ensemble du nord du territoire, et même au delà la commune. Aucun belvédère n'est aménagé pour le public.

Les coteaux sont doux, et utilisés en prairies. La route d'accès au village par le nord est très encaissée.

Le nord de la commune est de plus en plus plat (la lande culmine à 33 m NGF) et les vues y sont refermées par une végétation fournie.

Une petite vallée au hameau de bas marque une séparation entre le sud et le nord de la commune.

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

### Hydrographie

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont des rivières orientées vers le nord : l'Ay qui se jette à Lessay à l'ouest ; la Sèves, qui se dirige vers les marais de Carentan.

Au nord, la rivière de Cluids marque également la limite communale.

En revanche, aucun cours d'eau ne traverse le village, ce qui pose des problèmes pour la réalisation d'un assainissement collectif.

---

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

## Caractéristiques paysagères

### **Unités paysagères**

#### La lande

La lande est un paysage sauvage. La nature y est préservée, notamment parce qu'aucun chemin ne traverse cette zone plantée d'ajoncs, de résineux de bruyères...



#### Les vallées

La vallée de l'Ay est nettement perceptible car on peut y circuler et le paysage est ouvert. Par contre la vallée de la Sèves est plus confidentielle.



#### 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 présence de l'homme est visible mais discrète. Les fermes et constructions isolées sont souvent établies au milieu de leurs terres, à l'écart des voies de circulation, ce qui renforce la présence visuelle du végétal.



#### La colline

Le village présente un relief aux formes douces, d'où les vues sont variées car l'orientation des pentes et des routes change souvent.

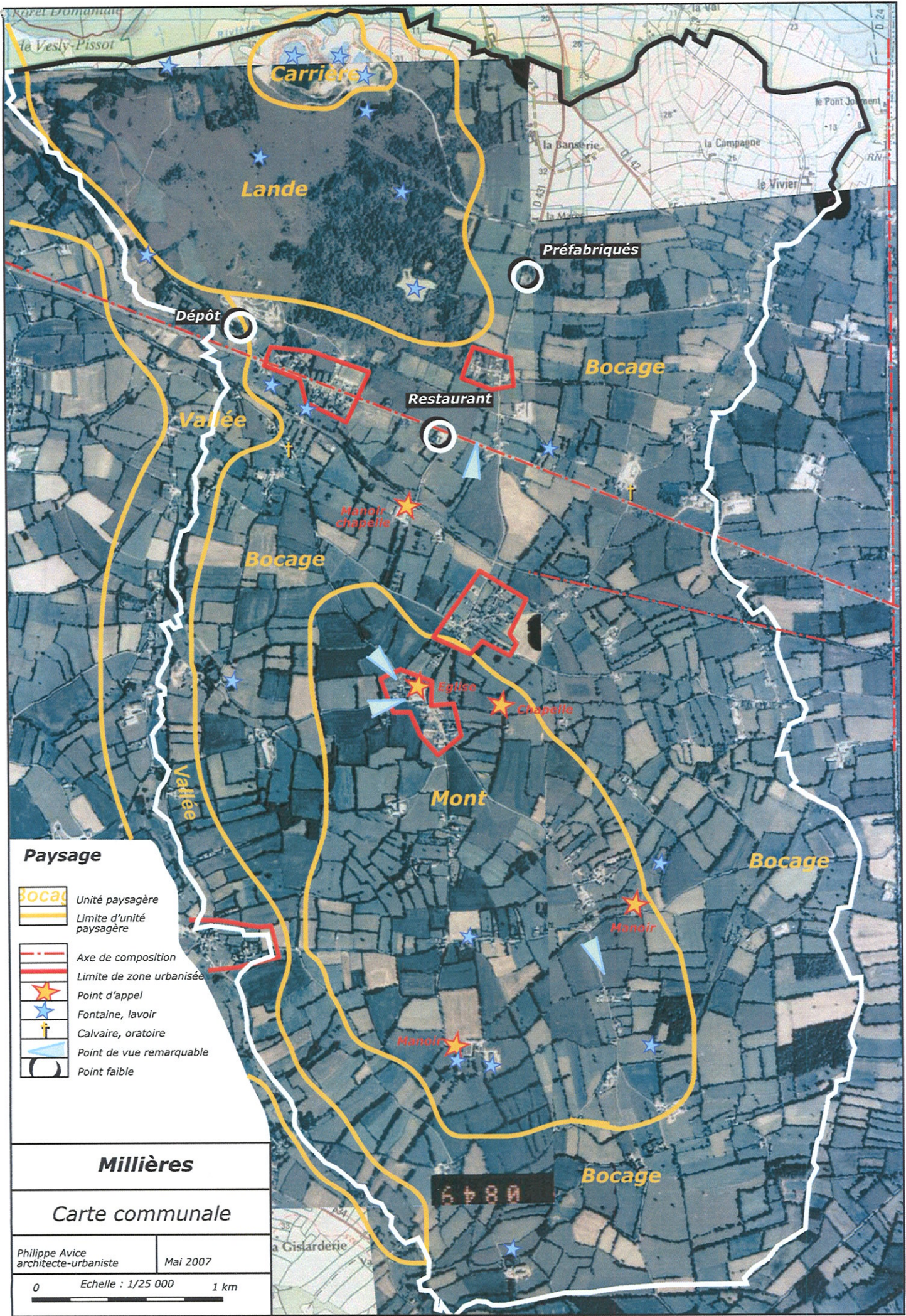


### **Les points d'appel**






#### L'église

Bien que reconstruite en 1944, l'église a un aspect typiques de la région. C'est un repère culturel positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. Il est important de mettre en valeur les vues sur ce bâtiment.





**Paysage**

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Axe de composition
-  Limite de zone urbanisée
-  Point d'appel
-  Fontaine, lavoir
-  Calvaire, oratoire
-  Point de vue remarquable
-  Point faible

**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avice  
architecte-urbaniste

Mai 2007

0 Echelle : 1/25 000 1 km

### Patrimoine vernaculaire

Le petit patrimoine (lavoirs, puits, calvaires, oratoires, etc.) est à conserver et à valoriser selon les techniques traditionnelles.



### Manoirs et chapelle

Le manoir de l'Épinerie est une construction remarquable, de même que la Vaulterie.

La chapelle est elle aussi un élément intéressant, isolé au milieu des champs.



### **Points négatifs du paysage**

#### La route départementale

Le long de la route, le paysage perd de son charme car plusieurs éléments peu valorisants y sont situés.



L'usage de la tôle comme matériau de construction est d'usage courant. Les clôtures préfabriquées s'insèrent très mal dans un environnement rural...



A Millières on est frappé par le mauvais état du bâti, presque toujours couvert de tôles rouillées, et très mal restauré.



## Caractéristiques urbaines

### Trame des voiries



La RD900 traverse la commune sur toute la largeur et forme une coupure nette entre le nord (la lande) et le sud (le bocage). Ceci dit, la RD900 est un atout pour le développement de la commune puisque Périers et Lessay ne sont qu'à quelques minutes de voiture de Millières.

Les autres routes départementales tissent un réseau de voies assez logique qui converge sur le village. La RD 431 zigzague à travers la commune du nord au sud et constitue son épine dorsale. La RD 94 traverse la commune d'est en ouest, elle relie La Feuillie à Périers en passant au sud du village de Millières.

Les routes communales complètent bien ce dispositif, surtout dans la partie centrale de la commune, si bien que les circulations domestiques (enfant à vélo, etc.) peuvent être assurées en dehors des routes les plus fréquentées.

A part sur la RD 900, Millières est une commune où l'on se sent en sécurité sur les routes, car la circulation est faible. Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. L'ancienne voie ferrées est aménagée en voie piéton-cycliste pour la promenade touristique. Il n'y a pas d'autre chemin de randonnée de balisé, même si la vallée de la Sèves et la lande présentent un potentiel.

### Espaces publics

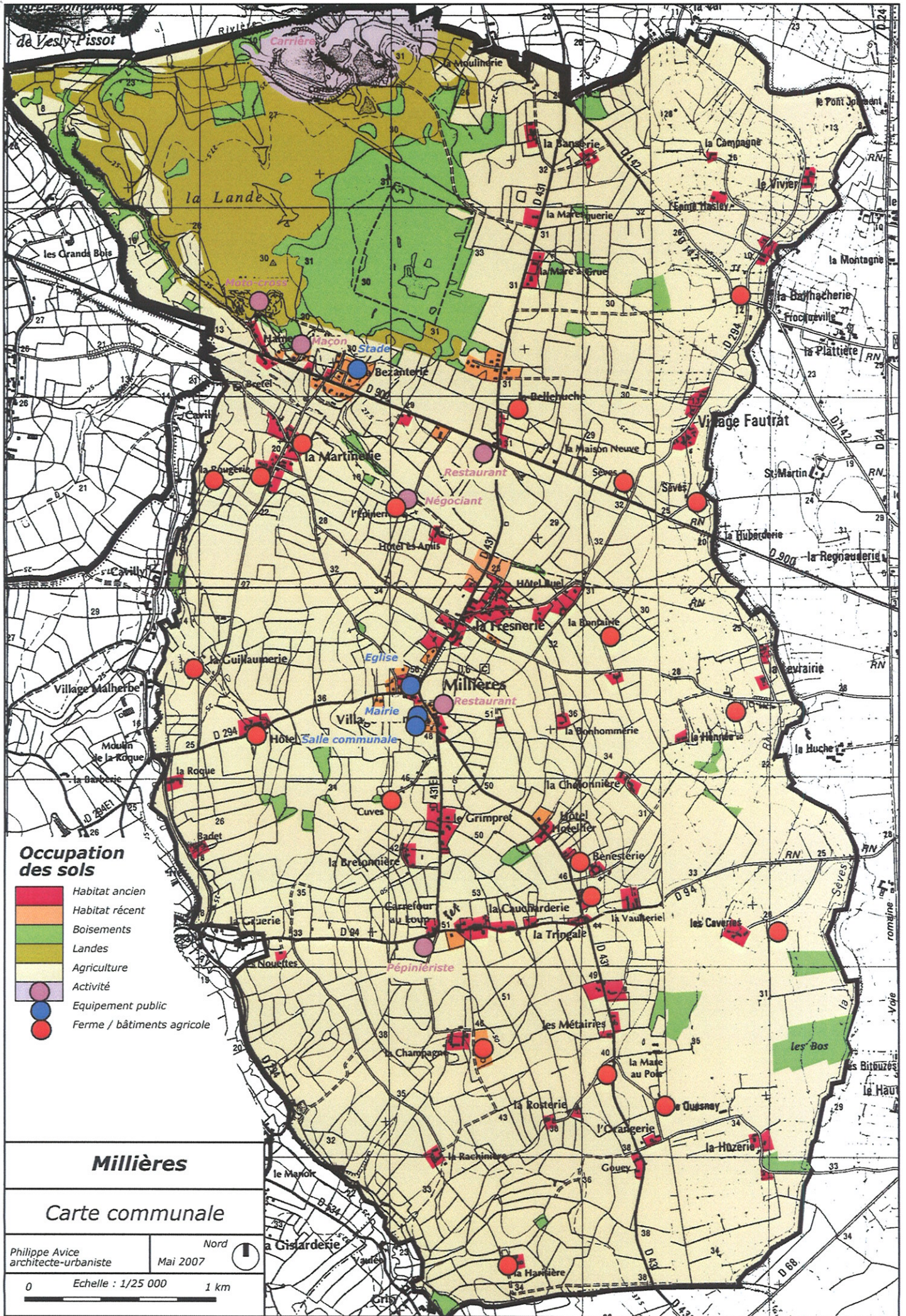
Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés au centre du village : le parking de l'église, celui de la mairie et celui de la salle des fêtes. L'espace paraît vide.

La rue principale du village a été aménagée et semble accueillante.

D'autres espaces publics sont amorcés, comme autour du calvaire de La Martinerie, la sortie de l'église.







**Occupation des sols**

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Landes
- Agriculture
- Activité
- Equipement public
- Ferme / bâtiments agricole

**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avice  
architecte-urbaniste

Nord  
Mai 2007



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## Etat des voiries

Les routes sont bien entretenues, bordées d'accotements en herbe et de haies bocagères. La présence de routes « rurales » jusque dans le village est intéressante, car les trottoirs en herbe participent à l'ambiance rurale.



## Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la dispersion des constructions sur tout le territoire : l'habitat rural est disséminé dans la campagne, la plupart des fermes sont toujours en activité ; l'habitat urbain est disséminé le long des routes, principalement la RD 431. Le bourg, accueille une faible partie du développement récent, celui-ci s'organisant spontanément le long des voies de circulation.

C'est pourquoi il faudrait maintenant chercher à étoffer le bourg existant plutôt que de poursuivre le développement linéaire le long des voies. Les opérations isolées comme la cité Saint Etienne les maisons situées près du stade ne participent pas à la vie du village, ces hameaux étant plutôt tournés vers la RD 900 et les deux agglomérations que l'on rejoint facilement (Périers et Lessay).

Les extensions récentes ne forment pas un ensemble cohérent avec le bâti ancien, il faut veiller à les organiser selon un schéma de développement valable également sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des voies en attente ou des réserves foncières pour voirie future. Il faut également que les espaces publics de ces extensions soient traités avec goût, et retranscrivent l'ambiance rurale de la commune plutôt que de créer un paysage de banlieue.

## Caractéristiques du bâti ancien

La maison typique de Millières est une maison en mâsse, la façade principale tournée vers le sud. La pierre est parfois utilisée pour la façade avant.



Les maisons en mâsse présentent souvent des enduits destinés à masquer le matériau.



Or les murs en mâsse sont caractéristiques des marais : ils reposent toujours sur un soubassement en pierre qui protège la terre de l'humidité. Ces constructions présentent des tons ocrés et chaleureux.



Les maisons ont généralement un étage, puis un toit à deux pentes à 45. Les bâtiments sont couverts d'ardoises quand il s'agit d'habitations, en tôles le plus souvent quand il s'agit de granges.



En principe, les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors elles ont de petites dimensions et sont implantées au niveau bas de la toiture. On rencontre quelques lucarnes à la coutançaise.



Les façades sud comportent des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que les pignons n'ont pas d'ouverture et supportent les souches de cheminées.

Les façades arrières ont des ouvertures désordonnées de petites dimensions. Les linteaux sont en bois. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale.

Les maisons sont souvent restaurées au mépris du style traditionnel, ce qui a souvent pour effet de dévaloriser le patrimoine de la commune.

### Caractéristiques du bâti récent

Les constructions récentes peuvent adopter des formes différentes. Mais les toitures devraient conserver des pentes à 45°, couvertes en ardoise de préférence.



Les façades sont souvent trop claires et les menuiseries de couleur foncée insistent sur la différence entre une maison ancienne et une maison neuve.



Pour cela il faut que les constructions soient réalisées sur le terrain naturel et non pas sur des reliefs artificiels.



## La vie communale

### Les équipements publics et propriétés communales

- mairie (bureau et salle de réunion) ;
- salle des fêtes,
- bibliothèque (Point lecture / salle de réunion),
- salle associative (ancienne cantine),
- cimetière (capacité suffisante),
- terrain de foot vers Lessay.

L'école a fermé en 1994.

### Les activités économiques

- Bar-tabac
- Restaurant
- La carrière de sable qui emploie 5 personnes et devrait fermer dans 2 ans, car l'exploitation en profondeur risquerait d'endommager les nappes phréatiques. Le CPIE fait un projet de réhabilitation du site
- Pépiniériste (carrefour aux Loups)
- Terrain de moto-cross : terrain communal loué. course au mois d'avril
- Maçon
- Négociant en bestiaux (Vaultier)

### L'agriculture<sup>2</sup>

L'agriculture est la principale activité de la commune : 35 exploitations sont recensées.

L'agriculture est tournée vers l'élevage de bovins et la production laitière.

Il y a aussi des élevages plus modestes de volailles, de porcs et brebis, de chevaux. Les exploitants de moins de 40 ans représentent 30 % des exploitants, ce qui laisse espérer une pérennité des exploitations.

---

<sup>2</sup> D'après le recensement agricole de 2000

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

### Schéma de cohérence territoriale

L'élaboration du schéma de cohérence territoriale du Centre-Manche-Ouest a été prescrite en 2003.

L'EPCI chargé de cette étude 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

#### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable**

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

#### **Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques**

Le portail et le mur du manoir de la Champagne sont inscrits. 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 I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

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

#### **Servitude PT2 : protection contre les obstacles du centre radioélectrique LORAN C de Lessay.**

Dans le secteur de dégagement délimitée par un cercle de 4000 mètres autour de la station, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède :

- 6 m au dessus du sol dans un rayon de 0 à 1000 m (ou 37 m NGF) ;
- 15 m au dessus du sol dans un rayon de 1000 à 2000 m (ou 46 m NGF) ;
- 40 m au dessus du sol dans un rayon de 2000 à 4000 m (ou 71 m NGF).

#### **Servitude T5 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne :**

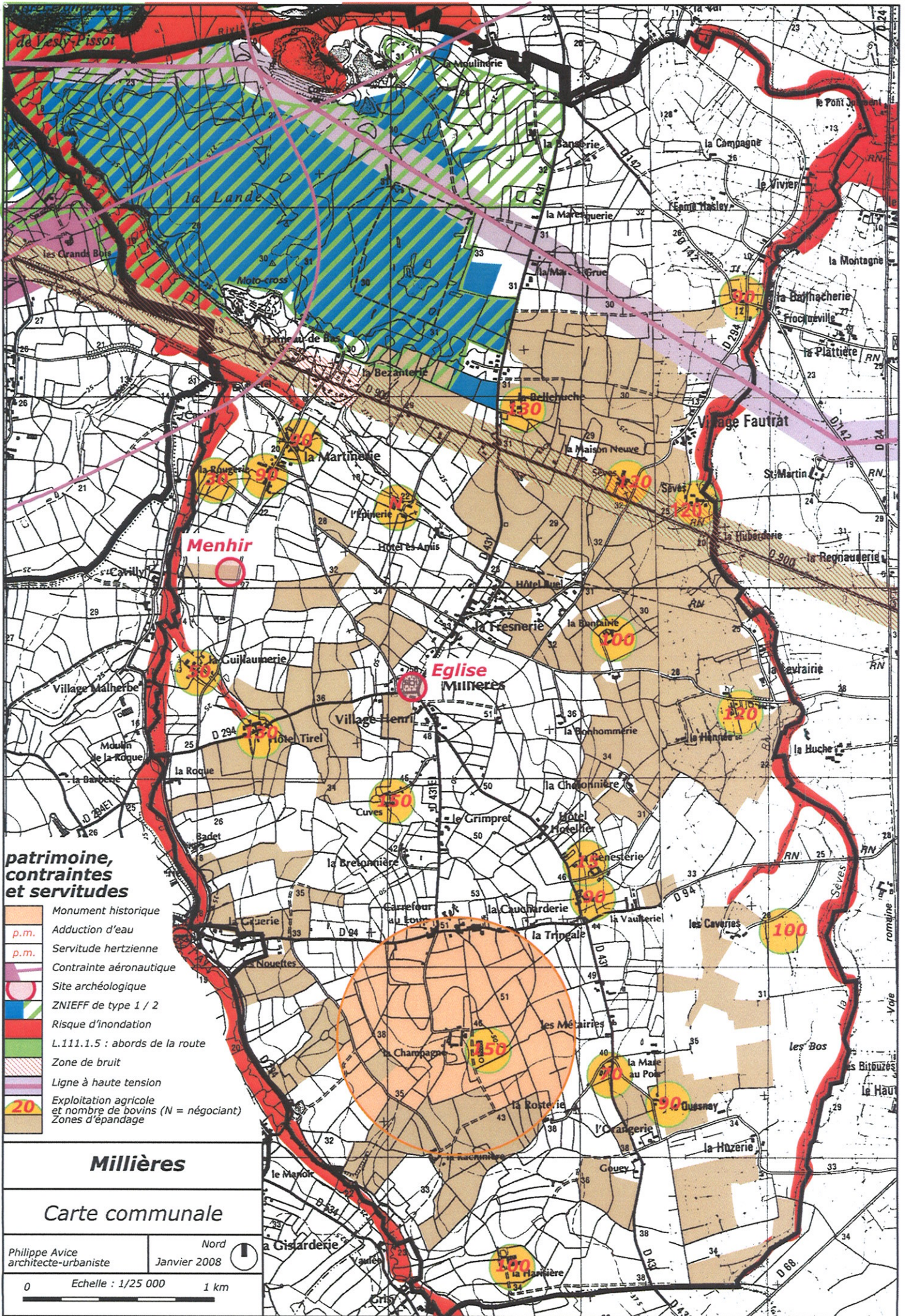
##### **servitude de dégagement.**

Il s'agit de la servitude de dégagement autour de l'aérodrome de Lessay.












#### **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.



**patrimoine, contraintes et servitudes**

-  Monument historique
-  p.m. Adduction d'eau
-  p.m. Servitude hertzienne
-  Contrainte aéronautique
-  Site archéologique
-  ZNIEFF de type 1 / 2
-  Risque d'inondation
-  L.111.1.5 : abords de la route
-  Zone de bruit
-  Ligne à haute tension
-  Exploitation agricole et nombre de bovins (N = négociant)  
Zones d'épandage

**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avic architecte-urbaniste	Nord Janvier 2008
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-right: 5px;">Echelle : 1/25 000</div> <div style="flex: 1; border-bottom: 1px solid black; margin-left: 5px;"></div> </div>	
1 km	

## Patrimoine

### **Patrimoine et Archéologie<sup>3</sup> :**

Vestiges archéologiques identifiés :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Le Gros Caillou	menhir	Néolithique
2.	Eglise Saint-Etienne	Eglise	
3.	La Champagne	Château	

Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

### **Patrimoine naturel / Natura 2000**

Le havre de Saint-Germain-sur-Ay et les landes de Lessay constituent un site d'importance communautaire au titre de la directive habitat du 21 mai 1992. Par ailleurs, pour préserver et mettre en valeur les paysages, la DIREN recommande que l'extension de l'urbanisation se fasse essentiellement sous forme d'opérations structurantes à partir du centre bourg.

### **ZNIEFF<sup>4</sup> de type 2 et 1**

Deux ZNIEFF sont identifiées sur la commune, ce qui traduit la qualité exceptionnelle du milieu sur le plan écologique où des espèces rares ont été identifiées :

- ZNIEFF de type 2 : landes de Lessay et vallée de l'Ay
- ZNIEFF de type 1 : vallée de l'Ay et lande de Millières.

Ces deux zones se superposent à peu près. Les landes des Lessay constituent un des sites les plus riches et les plus diversifiés de la région. La Lande de Millières, partiellement boisée recèle de nombreuses espèces floristiques très rares dont certains protégés au niveau national (la gentiane pneumomanthe, le genêt anglais, les rossolis à feuilles rondes...).

L'avifaune est riche et diversifiée (courlis cendré, engoulevent d'Europe, mésange huppée, hirondelle de rivage...). L'entomofaune est également très riche, car souvent très dépendante de la flore elle-même riche et diversifiée (papillon rare : azuré des mouillès, dont la plante-hôte est la gentiane pneumomanthe ; araignées, libellules, carabes et criquets rares).

### **Qualité des cours d'eau**

Les trois principaux cours d'eau ont les caractéristiques suivantes :

- l'Ay a un objectif qualité 1B (moyen), il est classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants) puis en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants) ;
- la rivière de Claidis a un objectif qualité 1A (excellent), elle est classée en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants) ;
- la Sèves a un objectif qualité 1A (excellent), elle est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants) puis en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

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

<sup>4</sup> ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

## **Schémas de gestion des eaux (SAGE et SDAGE)**

Le projet de carte communale est compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Douve-Taute-Est-Cotentin » est en cours d'élaboration. S'il est approuvé après la carte communale, cette dernière devra si nécessaire être rendue compatible dans un délai de trois ans. Ces documents sont consultables sur le site [www.gesteau.eaufrance.fr](http://www.gesteau.eaufrance.fr)

## **Contraintes**

### **Zones inondables<sup>5</sup>**

Des inondations par débordement de l'Ay (près de la Guillaumerie et en aval du hameau de Bas) et de la Sèves (au village Fautrat) sont possibles. Les zones repérées au plan ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.

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

La RD 900 est classée à grande circulation. Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie, il sera interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages aux bord des routes. Cette interdiction peut être levée dans certaines conditions.

### **Voie bruyante**

La RD 900 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Elle est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

### **Carrière**

Il existe une carrière autorisée et exploitée :

- Les Sablières de Millières qui fermera prochainement. Production de sable à béton.

## **Agriculture**

### **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'élevage de bovins étant l'activité dominante sur la commune, il convient de ne pas la perturber par l'implantation de nouvelles habitations à proximité des bâtiments d'élevage. Ces derniers ont donc été localisés sur plan de manière à établir des périmètres de protection de 100 m où il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse est interdite

---

<sup>5</sup> D'après l'Atlas régional des zones inondables de la DIREN, mis à jour en septembre 2001  
**Millières / carte communale / rapport de présentation**

dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

### **Champs d'épandage**

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs). Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

### **Remembrement**

La commune a été remembrée.

### **Réseaux et assainissement**

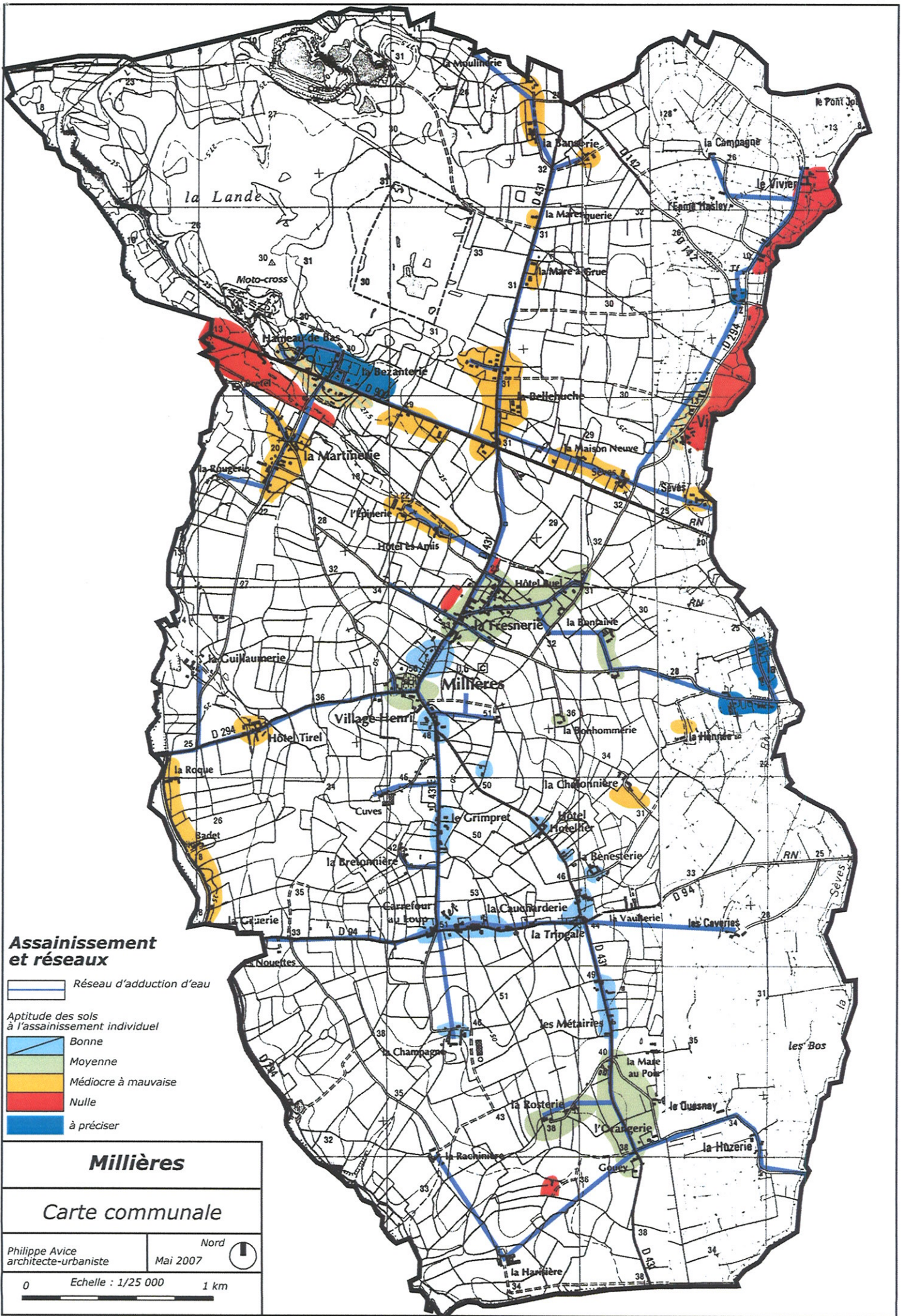
Pratiquement toutes les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et au réseau électrique.

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

Le réseau d'eau dessert toutes les constructions de la commune, mais il est dommage de constater qu'en maints endroits, les canalisations traversent des champs pour couper au plus court. Ce dispositif a pour conséquences de créer des servitudes sur les parcelles et de dissocier les voies des réseaux.

### **Assainissement des eaux usées**

Une étude préalable au zonage d'assainissement a conduit à retenir l'assainissement individuel pour toute la commune.



**Assainissement et réseaux**

— Réseau d'adduction d'eau

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Bonne
- Moyenne
- Médiocre à mauvaise
- Nulle
- à préciser

**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avice  
architecte-urbaniste

Nord  
Mai 2007



0 Echelle : 1/25 000 1 km

### 3. Analyse socio-démographique

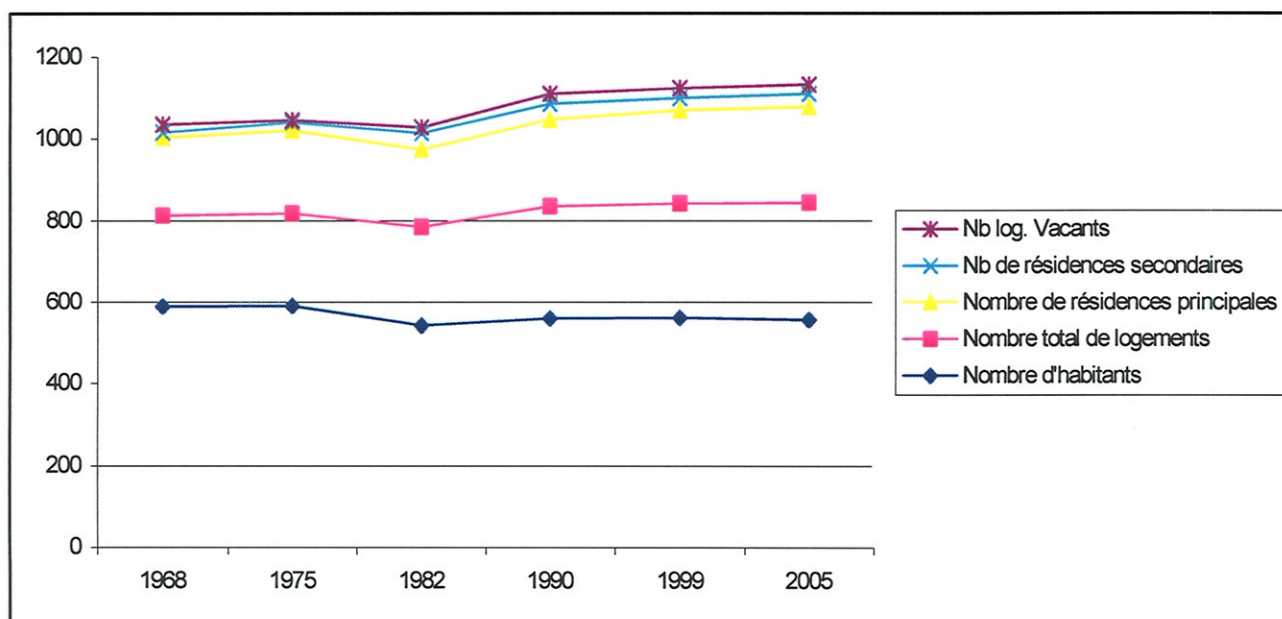
Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l’Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d’évaluer le nombre de logements neufs qu’il est envisageable d’accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces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

#### Population

L’évolution démographique depuis 1975 montre une perte de population importante : les constructions réalisées depuis 1982 n’ont pas suffi à enrayer cette perte de population, qui a eu pour conséquence un vieillissement de la population et la fermeture de l’école.

La perte de population est dû notamment à l’augmentation de la part de résidences secondaires. Le solde naturel est nettement défavorable (- 0,4 % par an ce qui signifie qu’il y a nettement plus de décès que de naissances), il est à peine compensé par un solde migratoire lui aussi important (+ 0,5 % par an), qui montre que la population venant de l’extérieur vient « combler » la perte de population...

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d’habitants	<b>590</b>	<b>591</b>	<b>542</b>	<b>560</b>	<b>562</b>	<b>556</b>
Nombre total de logements	<b>223</b>	<b>227</b>	<b>243</b>	<b>275</b>	<b>281</b>	<b>288</b>
Nombre de résidences principales	190	201	187	211	226	233
Nb de résidences secondaires	13	21	42	40	30	33
Nb log. Vacants	20	5	14	24	25	22
Nb. d’hab / résidence pp.	3,1	2,9	2,9	2,7	2,5	2,4



La fermeture de la maison de retraite (17 pensionnaires) entre 1999 et 2005 a eu pour effet de voir une forte régression de la population alors que la construction de logement s'est poursuivie.

On observe que le nombre d'habitants par logement est relativement faible, ce qui traduit une population vieillissante, et laisse entrevoir un desserrement des ménages prochain, si la croissance ne reprend pas avec un meilleur rythme.

La part des retraités habitant la commune (47,4 %) est nettement supérieur à la moyenne régionale (33,7 %).

La population active est employé en majorité dans le tertiaire (51 %), et doit donc effectuer des déplacements nombreux pour se rendre au travail, la part des ouvriers est également importante (36,5 %).

## Logement

### Structure du parc de logement

En 1999, la structure du parc de logements était uniforme :

- 98,7 % de maisons individuelles ;
- 81,3 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 54,9 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)

En 1999, 7,6 % des résidences principales ne comportaient pas ni de douche, ni de baignoire.

On observe des taux élevés de logements vacants (8,9 %) et de résidences secondaires (10,3 %).

### Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2002 est de 15, soit un rythme proche de 1,5 construction par an environ.

Mais le nombre de permis délivrés s'est accéléré depuis 2003 pour atteindre le pic impressionnant de 20 logements créés en 2006.

La moyenne est alors portée à 10 logements par an.

	2003	2004	2005	2006	2007	totaux	moyenne
logements neufs	3	6	9	20	12	50	10
logements créés dans du bâti ancien	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaux</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>10</b>

### Logements sociaux

Aucun logement social, pourtant la commune est bien située à égale distance de Périers où les demandes de logement social sont insatisfaites et de Lessay (pôle d'emploi important).

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

Le rythme de construction souhaité par la municipalité est de **4 logements par an**, sur des parcelles de 1500 m<sup>2</sup> en moyenne.

### Estimations des besoins sur 10 ans

- L'objectif de développement souhaité par la municipalité est d'accueillir environ **65 habitants supplémentaires** d'ici 2017, en passant de 556 à 620 habitants en 10 ans.
- A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **26 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une telle croissance.
- A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le **point-mort**) est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit **1,5 logements par an** dans la commune, **d'où 14 logements** au cours des 10 prochaines années.

#### Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	65 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	26 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	14 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	40 log.

#### Estimation des besoins en superficies constructibles

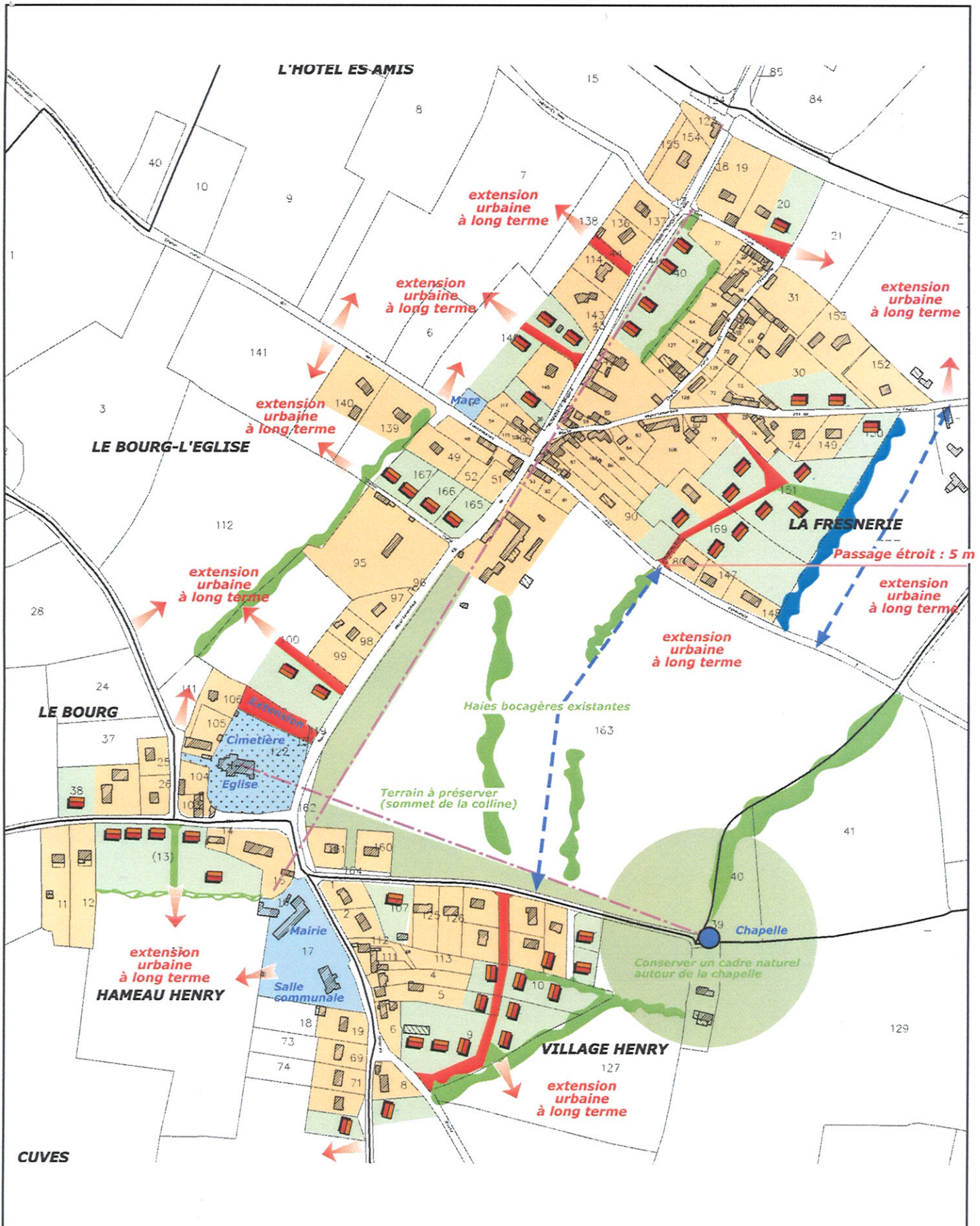
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	48 000 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie maximale de la zone constructible	62 400 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	12 480 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	74 880 m <sup>2</sup>

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **40 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1 200 m<sup>2</sup>**.

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



**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avice  
architecte-urbaniste

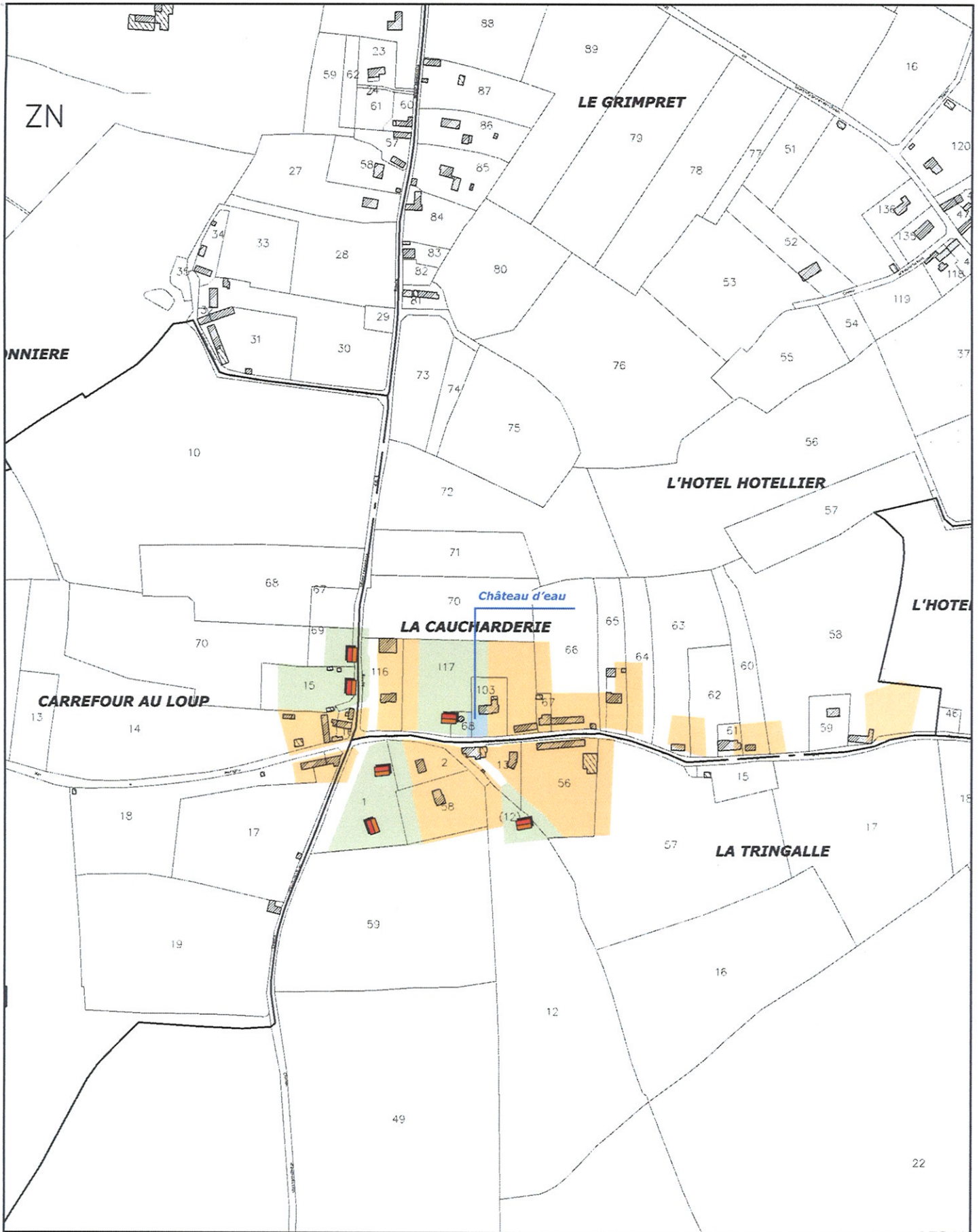
Nord  
Janvier 2008



Echelle : 1/5 000  
0 200 m

**Proposition d'aménagement à long terme : Le bourg - variante 8**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Habitat existant                        |  | Axe à créer ou à préserver               |
|  | Activités existantes                    |  | Carrefour à aménager (tracé de principe) |
|  | Equipement public                       |  | Extension ultérieure à prévoir           |
|  | Zone agricole ou naturelle              |  | Voie à créer                             |
|  | Propositions de terrains constructibles |  | Exemple d'implantation de construction   |
|  |   |  | Haie bocagère à conserver ou à créer     |



**Millières**

**Carte communale**



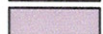

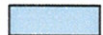

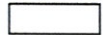




Philippe Avice  
architecte-urbaniste

Janvier 2008

Echelle : 1/5 000

0 200 m

**Proposition d'aménagement à long terme : La Caucharderie**

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Habitat existant                        |  | Axe à créer ou à préserver               |
|  | Activités existantes                    |  | Carrefour à aménager (tracé de principe) |
|  | Equipement public                       |  | Extension ultérieure à prévoir           |
|  | Zone agricole ou naturelle              |  | Voie à créer                             |
|  | Propositions de terrains constructibles |  | Exemple d'implantation de construction   |
|   |   |  | Haie bocagère à conserver ou à créer     |

## Le bourg

Le bourg est composé de deux groupes d'habitations : au sud, au sommet de la colline se trouvent les équipements, mais peu d'habitations : il convient de densifier ce secteur.

- Tout en préservant le terrain situé au sommet de la colline pour ne pas modifier la silhouette du village
- En préservant l'écrin de verdure autour de la chapelle Saint-Roch
- En prévoyant une réserve pour l'extension des équipements (salle communale) et du cimetière
- En proposant un schéma de voirie compatible avec une extension ultérieure du bourg.

Au pied de la colline, la partie nord du bourg concentre la plupart des habitations.

Le schéma proposé permet d'identifier les terrains importants à préserver pour un développement ultérieur de cette entité urbaine.

## La Caucharderie

Parmi tous les hameaux présents sur la commune, La Caucharderie est le seul qui présente tous les critères favorables requis pour servir de support au développement urbain : La zone constructible dans ce hameau permettra d'équilibrer le développement urbain en zone rurale au sud de la commune, et de varier l'offre de terrains.

## 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 qui doit faire l'objet de mesure de publicité prévues aux articles R.211-2 et R 211-3 du code de l'urbanisme.

### **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>6</sup>**

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

---

<sup>6</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

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)**

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)**

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>7</sup>**

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

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

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

---

<sup>7</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

## 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 retenu le projet proposé ici pour les raisons suivantes :

- L'urbanisation groupée autour du bourg et d'un seul hameau permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- Organiser son développement et préparer un développement harmonieux de la commune à court et à long terme.
- Accroître sa population, et inverser la tendance observée depuis des décennies.
- Conserver le caractère rural de la commune et ne pas gêner l'activité agricole.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.

### **Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'agriculture**

Conformément aux recommandations du DGEAF, l'usage de chaque terrain libre inclus dans la zone constructible est recensé :

Localisation	Numéro de parcelle	Propriétaire	Exploitant	Usage actuel	Conséquence sur l'activité agricole
Nord du bourg	40	?		loisirs	RAS
Nord du bourg	20	?		loisirs	RAS
Nord du bourg	81	?		loisirs	RAS
Nord du bourg	78	Dujardin	Lamy	Cultures de maïs	1 hectare terre primable
Nord du bourg	50		Lerouge	Jachère	5000 m <sup>2</sup> terre primable
Sud du bourg	108	Cousin	Cousin	Projet de lotissement	RAS
Sud du bourg	100 (en partie)			loisirs	RAS
Sud du bourg	9			loisirs	RAS
Carrefour au Loup	15			à vendre à bâtir	RAS
Carrefour au Loup	12 (en partie)			à vendre à bâtir	RAS
Carrefour au Loup	104		Cousin	Cultures	Fin d'exploitation, pas de prime.
Carrefour au Loup	4		Corteille	Maïs	5000 m <sup>2</sup>

Dans la majeure partie des cas les terrains retenus pour la construction n'ont pas d'impact fort sur les exploitations agricoles de la commune.

## Evaluation des superficies constructibles

(Les superficies ci-dessous concernent les terrains coloriés en vert clair sur les schémas)

m <sup>2</sup>	Superficie de la zone C	Dont superficie disponible
Le bourg	251 000	75 000
La Caucharde	58 800	21 500
<b>Totaux</b>	<b>309 800</b>	<b>96 500</b>

(Les superficies immédiatement disponibles sont plus élevées que les objectifs proposés initialement (cf : chapitre 4) car la zone constructible a été agrandie à l'issue de l'enquête publique : plusieurs demandes pertinentes ont été sollicités et acceptées par le commissaire enquêteur).

### Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords, la plupart des terrains d'épandage ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

### 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

Dans l'ensemble du territoire communal, sont autorisés :

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

### Zone constructible C

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

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

### Zone naturelle N

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels. Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. De même, les aménagements des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont permises. Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

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

# 7. Recommandations architecturales

## Aménagement des espaces publics

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

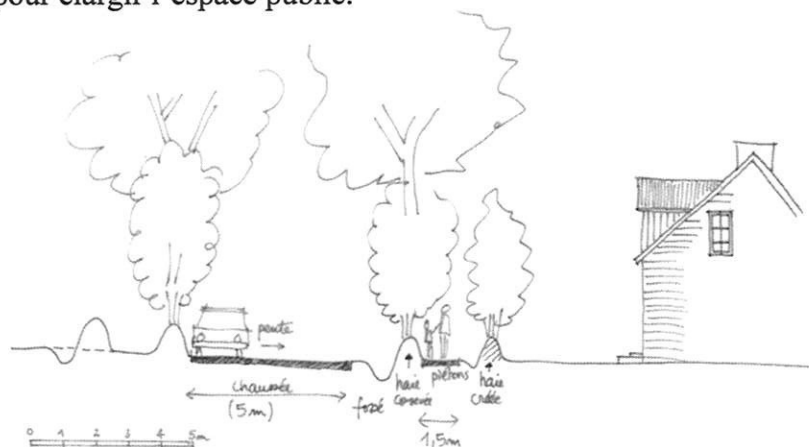
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

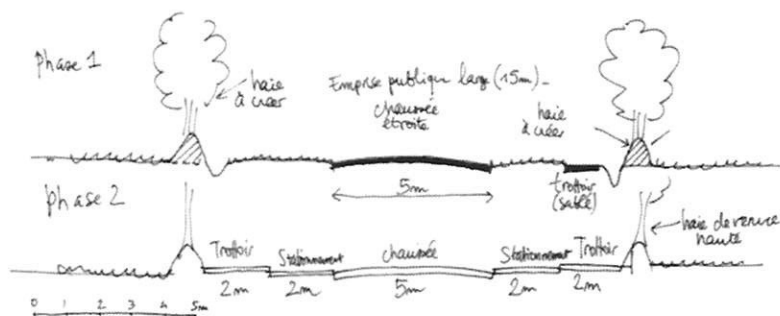
## **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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

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



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



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 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 ;
- 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 R. 111-1 à R. 111-24)

## Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

### Article R. 111-1

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 R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

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

- e) 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 résiduaires 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 R. 111-9 à R. 111-12.

#### **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 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 R. 111-18 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.

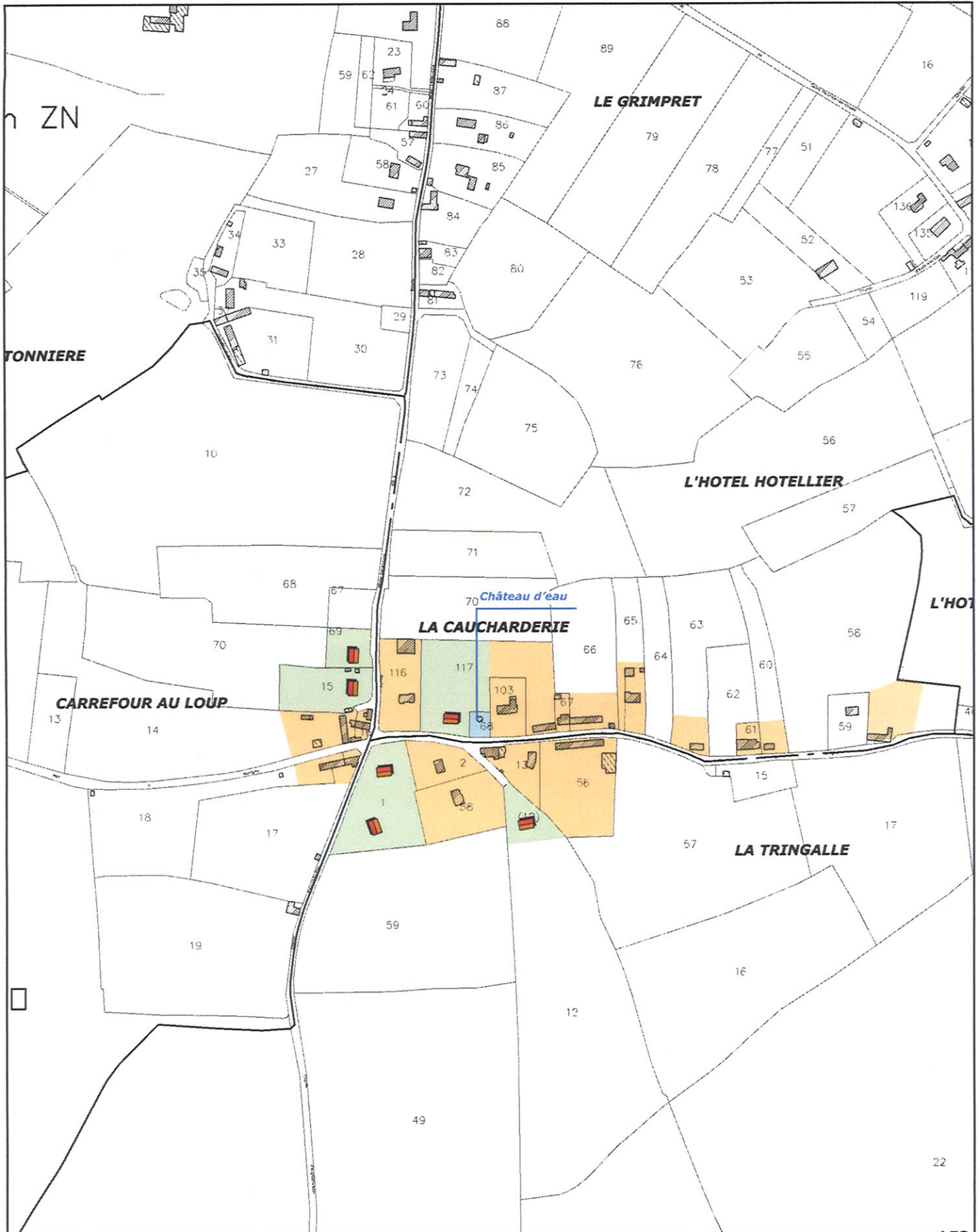
#### **Article R111-24**

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
<b>A5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt</b> <b>Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
<b>AC1</b>	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles</b> <b>Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie</b> <b>Service régional de l'Archéologie</b> 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
<b>I4</b>	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<b>Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00  <b>Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR)</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
<b>PT2</b>	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	<b>Direction des travaux maritimes de Cherbourg</b> B.P. 4 - Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval tel : 02 33 92 20 20 <b>France Télécom / Direction régionale de Basse-Normandie</b> 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex tel : 02 31 55 44 33 <b>Télédiffusion de France / Direction régionale Ouest</b> Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, tel : 02 99 28 70 00
<b>T5</b>	Servitude aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne servitude de dégagement.	Code de l'aviation civile – art. L. 281-1 à L.281-4, art. R. 241-1 à R.R.241-3, R.242-1 à R. 242.3 et D. 242-1 à D. 242-14.	<b>District aéronautique de Basse Normandie</b> Aéroport Deauville – Saint-Gatien 14130 Saint-Gatien-des-Bois tel : 02 31 65 65 31
<b>T7</b>	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	<b>Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie</b> Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

\* \* \*














**Millières**

**Carte communale**

Philippe Avicé  
architecte-urbaniste  
Janvier 2008

Echelle : 1/5 000  
0 200 m

**Proposition d'aménagement à long terme : La Caucharderie**

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Habitat existant                        |  | Axe à créer ou à préserver               |
|  | Activités existantes                    |  | Carrefour à aménager (tracé de principe) |
|  | Equipement public                       |  | Extension ultérieure à prévoir           |
|  | Zone agricole ou naturelle              |  | Voie à créer                             |
|  | Propositions de terrains constructibles |  | Exemple d'implantation de construction   |
|   |   |  | Haie bocagère à conserver ou à créer     |