



Département de la Manche

Commune de

La Vendelée

**Deuxième
carte communale**

**Rapport
de présentation**

*Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 19 octobre 2010*

Maître d'ouvrage

Commune de La Vendelée

Mairie, 50200 La Vendelée
tel : 02 33 45 14 46

Représentant de l'Etat

DDTM de la Manche / Délégation Centre

Les Unelles, B.P. 706, 50207 Coutances cedex
tel : 02 33 06 39 56

**Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 15 NOV 2010**

**Le directeur départemental
des territoires et de la mer**


Jacques Le Berre

Bureau d'études

Philippe Avice, architecte-urbaniste

3, rue d'Hauteville, 75010 Paris
tel : 01 48 24 31 27



Sommaire

1. Etat initial

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

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Patrimoine
Risques
Agriculture
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 15 ans
Village de l'église
Village au Peley
Mise en œuvre

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

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

7. Recommandations architecturales

Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique
Annexe 3 : Réseau d'eau potable

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de la commune est marqué par le relief. Environ 80 mètres séparent le point le plus haut (au château d'eau) du point le plus bas.

La majeure partie du territoire est située sur des pentes orientées vers le nord. Il est entrecoupé de petites vallées orientées du sud vers le nord. Les lignes de points hauts et de points bas sont parallèles. La route qui rejoint Grandin, la Petite Délaireie et Les Landes suit une ligne de points hauts, et de cette route on découvre le paysage. La RD 2 suit également une ligne de crête.

Le territoire communal est cloisonné et les villages (au Peley, l'église, la Petite Délaireie) sont implantés dans des sites différents et mal reliés entre eux. Ainsi en première approche, La Vendelée semble se limiter au village au Peley et la présence de l'église et des équipements reste confidentielle.

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

Hydrographie

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont :

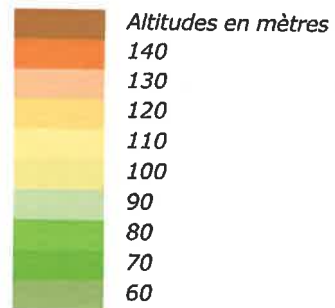
- L'Ay qui prend naissance au village au Rat et forme la limite est du territoire ;
- Les ruisseaux des fontaines Boudin et fontaine Nigi.

Tous ces ruisseaux prennent naissance à La Vendelée, ce qui montre bien que la commune est située sur un point culminant.

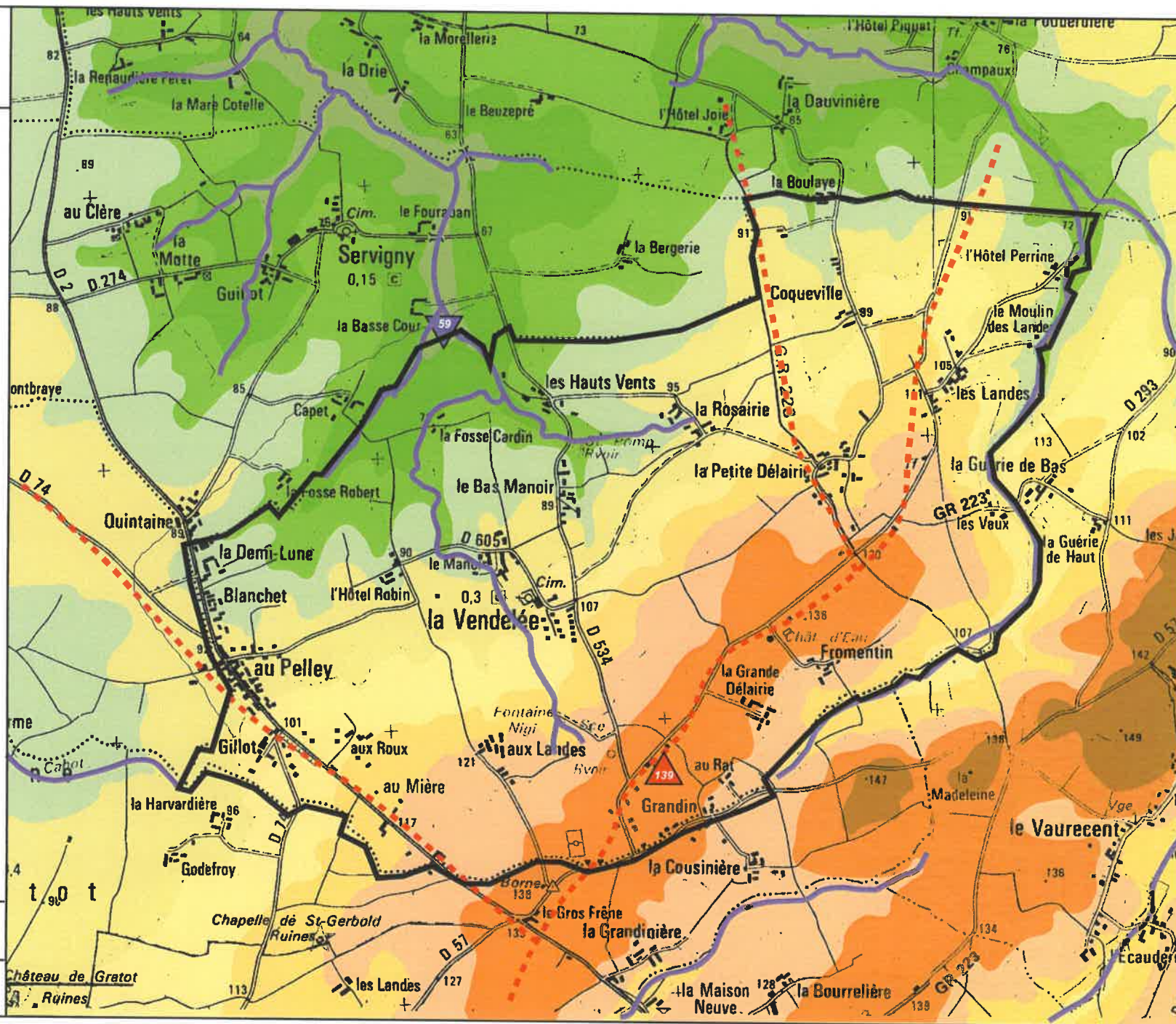
La Vendelée

Deuxième carte communale

Relief



- Cours d'eau
- Ligne de points hauts
- Point le plus haut
- Point le plus bas



Echelle : 1/20 000

0 500 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2009

Nord



Château de Gratot
Ruines

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

La Vendelée est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de nombreux corps de fermes. C'est un paysage où la présence de l'homme est visible : beaucoup de constructions, de clôtures...

Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donne un sentiment de morcellement du territoire. Bien que la commune soit située en hauteur, les vues lointaines sont relativement rares, on n'a jamais une vision d'ensemble du territoire.

Les cours d'eau

De nombreux cours d'eau prennent naissance à La Vendelée, notamment l'Ay, signe que la commune est bien située sur un sommet. Ces cours d'eau sont difficilement perceptibles, leur débit étant irrégulier.

Forêts et boisements

Les zones boisées se limitent à quelques parcelles boisées. En revanche, la densité d'arbres est très élevée, car presque toutes les parcelles sont cernées de haies bocagères.

Les points d'appel



L'église paroissiale, le cimetière et l'if forment un ensemble majestueux. Les terrains libres autour de l'enclos paroissial permettent de mettre en valeur cet ensemble typique des villages de la Manche.



Le manoir de la Grande Delairie est caché, depuis la route de la Lande de Champeau, or il s'agit d'une gentilhommière remarquable (présence de deux pavillons carrés de chaque côté du bâtiment principal).



Le village au Peley forme un ensemble intéressant car il est constitué exclusivement de maisons anciennes en pierre, de belle facture.



Cette maison de maître située sur la RD 2 est un bâtiment remarquable par ses proportions et son implantation à l'alignement. Cette construction est celle qui se remarque le plus quand on traverse La Vendelée. Elle est abandonnée depuis des années, et bâtie le dégrade rapidement.

Points négatifs du paysage



L'image du village au Peley est dégradée par de nombreux panneaux publicitaires, des accotements qui sont à peine traités et qui n'incitent pas les véhicules à ralentir.



Les abords de l'entreprise de menuiserie ne sont pas traités et l'on ne parvient pas à faire la différence entre l'espace public et l'espace privatif. Les vues sur l'activité ne sont pas valorisantes (stockage de matériaux).



Le grand parking près du stade sert aussi d'entrée au village, on a du mal à se repérer quand on ne connaît pas la commune. Les containers ont un impact visuel important.



Les installations de la ferme du Manoir sont nettement visibles depuis la route puisque aucune haie ne vient refermer cette parcelle.

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la dispersion des constructions sur tout le territoire, avec une relative densité bâtie. Toutefois on peut discerner cinq groupes de constructions plus importants qui forment des villages :

- le village au Peley (qui s'étire sur 800 m entre Gillot et la Demi-Lune). Quelques bâtiments sont situés sur les communes de Brainville et de Servigny. Il s'agit de constructions anciennes et imposantes ;
- le village de l'Eglise : il s'agit d'un pôle d'équipements où un groupe d'habitations vient d'être créé proximité immédiate ;
- Grandin, est un hameau qui s'est considérablement étiré le long des RD 57 et de la route de communale de la Lande de Champeau. C'est à présent le village où se trouvent le plus de foyers, sans qu'aucune réorganisation de l'espace public n'ait été effectuée.
- La Petite Délairie est un hameau traditionnel intéressant. La parcelle située au carrefour central appartient à la commune : il faudrait la traiter comme un espace public.
- Les Landes forment également un hameau imposant par la taille des constructions anciennes.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



Les maisons sont en pierres à un étage. Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se situent sur la façade. En principe les ouvertures se superposent toujours d'un étage à l'autre.



Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes d'ardoises. Les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors de toutes petites, situées au bas de la toiture. Il y a parfois des lucarnes à la coutançaise. Si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour. Les murs de clôtures sont également en pierres.



Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faitage.



Les rénovations qui ne respectent pas ces principes dénaturent le bâti traditionnel

Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement par des enduits de couleurs trop claires.



Les jardins rigides et les clôtures urbaines sont en rupture avec le paysage rural.








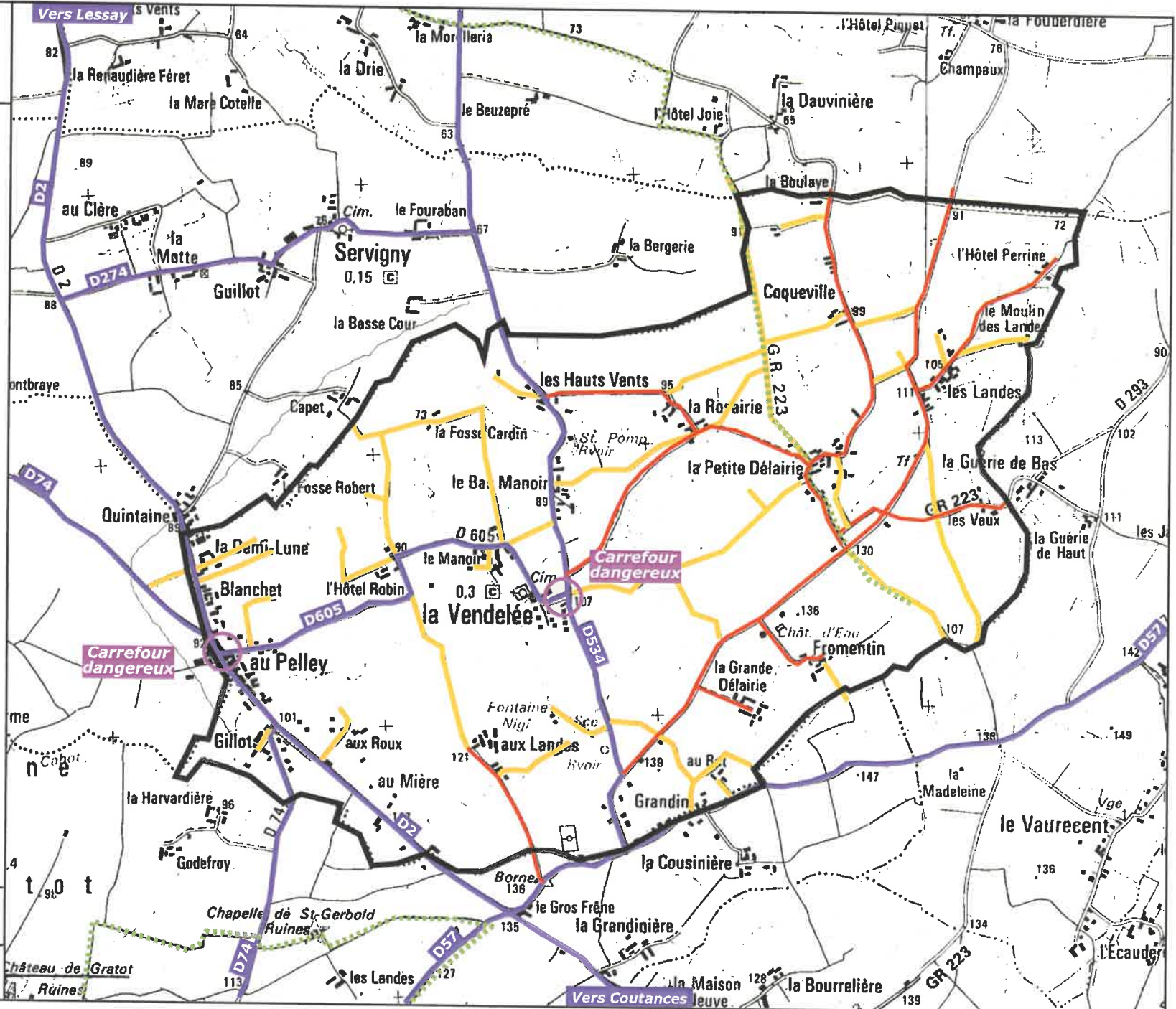
Les entrées de garage souterrain donnent souvent naissance à des murs de soutènement importants qui créent un paysage minéral hors de propos dans un environnement rural.

La Vendelée

Deuxième carte communale

Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, sentier...
-  Sentier de randonnée
-  Incohérence, danger, impasse...



Philippe Avice, architecte-urbaniste
 Octobre 2009
 Nord

On constate une tendance spontanée au développement linéaire notamment dans le village Grandin. Ce type de développement est l'objet de nos critiques pour plusieurs raisons : il enclave de vastes parcelles : il est donc très gourmand de terrains ; il est très coûteux en réseaux : chaussée, trottoirs, bordures, éclairage... tant pour la création que l'entretien ; il produit un paysage très banal qui ne s'apparente qu'à la banlieue ; il n'est pas sécurisant : les automobilistes ont tendance à rouler vite ; il empêche les extensions ultérieures ou la création de voies nouvelles perpendiculaires à la voie en question.

Trame des voiries

Hiérarchie

Les routes départementales tissent un réseau serré de voies en partie ouest du territoire communal. La voie la plus importante est la RD2 qui traverse la commune du nord au sud au village au Peley. Les RD605, 534 et 57 sont des axes secondaires.

Les routes communales sont assez nombreuses car elles desservent l'est de la commune. Elles forment un réseau cohérent.

A part au village au Peley, l'on se sent en sécurité sur les routes de la commune. Le carrefour des RD 605 et RD2 est très dangereux car la visibilité est nulle.

Le réseau de cheminements piétons est particulièrement riche et bien conservé. Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Un GR est notamment aménagé pour la promenade touristique.

Espaces publics

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :

- la place devant l'église et la mairie où la capacité de stationnement est importante ;
- le parking du stade qui reste à améliorer ;
- la placette du village de la Petite Délairie ;
- le carrefour de la RD74 et de la RD2 où se situe l'abribus.

La vie communale

Les équipements publics et propriétés communales

- mairie (bureau et salle de réunion) ;
- l'église et le cimetière où une extension est prévue ;
- une salle des réunion dans l'ancienne école ;
- le stade
- l'école (2 classes, en RPI avec Gratot, Servigny et Brainville)
- cantine scolaire ;
- terrain de foot homologué + vestiaire ;
- terrain multi-sport.

Les activités économiques

Il est sain qu'une commune abrite des activités économiques comme c'est le cas à La Vendelée.

- Ebéniste ;
- Marchand de bestiaux ;
- Entreprise de travaux agricoles ;
- Menuisier.

Globalement les bâtiments s'intègrent bien au paysage car ils ont des formes et des couleurs discrètes et sont implantés en retrait des voies passantes.

Par contre, la limite de l'atelier de menuiserie et de l'espace public n'est pas traitée, ce qui peut donner une image dégradée de toute une rue.

L'agriculture¹

L'agriculture est la principale activité de la commune : 25 exploitations sont recensées, dont 11 professionnelles de 56 ha de moyenne.

Les exploitations font valoir 653 ha, dont 373 ha de prés toujours en herbe et 414 ha de terres situées sur la commune.

L'agriculture est tournée vers l'élevage de bovins et la production laitière (489 vaches laitières pour 1096 bovins recensés en 2000). Il y a aussi un poulailler de 273 animaux et 71 brebis.

Les exploitants de plus de 55 ans représentaient la majorité des exploitants, ce qui laisse présager d'importantes restructurations des exploitations à court terme.

¹ D'après le recensement agricole de 2000

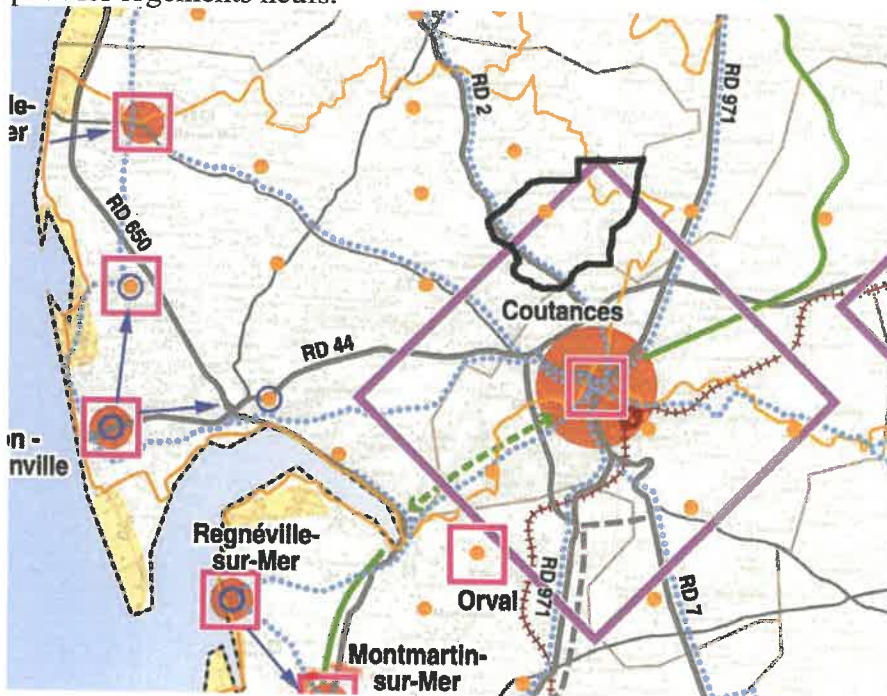
2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Documents d'urbanisme supérieurs

Schéma de cohérence territoriale

La commune est inscrite dans le périmètre du SCOT Centre-Manche-Ouest, approuvé le 12 février 2010. Il prévoit la construction de 500 logements par an répartis dans les communes du territoire. Il prévoit également une augmentation de la densité du bâti pour les logements neufs.



Extrait de la carte développement urbain et économique

²Servitudes 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

L'ermitage Saint-Gerbold situé à Gratot est classé. 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 AS1 : protection des captages d'eau potable

Quatre points d'eau utilisés pour l'alimentation humaine sont situés sur la commune : les captages de Nigi, du Bas-Manoir, de la Rosairie et le forage de Nigi. Leurs périmètres de protection ont fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 19 janvier 2001.

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 PT1 : zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de La Vendelée.

Dans la zone secondaire de dégagement délimitée par un cercle de 500 m de rayon autour de la station hertzienne, 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 ou 160 m NGF.

Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne de Coutances à La Haye-du-Puits.

Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 200 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 ou 135 m NGF.

Contraintes

Abords des routes à grande circulation (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 2, il est interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages aux bord des routes.

Voie bruyante

La RD2 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Deux portions sont annoncés par la carte des classements sonores :

- Dans le village au Peley, la route est en catégorie 4, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 35 dB(A) pour les habitations situées à moins de 30 mètres du bord de la route ;
- Au sud du village au Peley, la route est 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 ;

Patrimoine

Le territoire de La Vendelée n'est inscrit dans aucun périmètre de protection de zone naturelle. Cependant, dans le porter à Connaissance, la DIREN remarque que « la question devra se poser de l'éventuelle constitution d'un centre-bourg autour de l'église et de la mairie et du groupe scolaire. Si comme on peut l'y inciter, la commune avait l'intention de développer à cet endroit un authentique centre-bourg, un plan local d'urbanisme s'avèrerait être l'outil le plus adapté. »

Préservation des ressources en eau

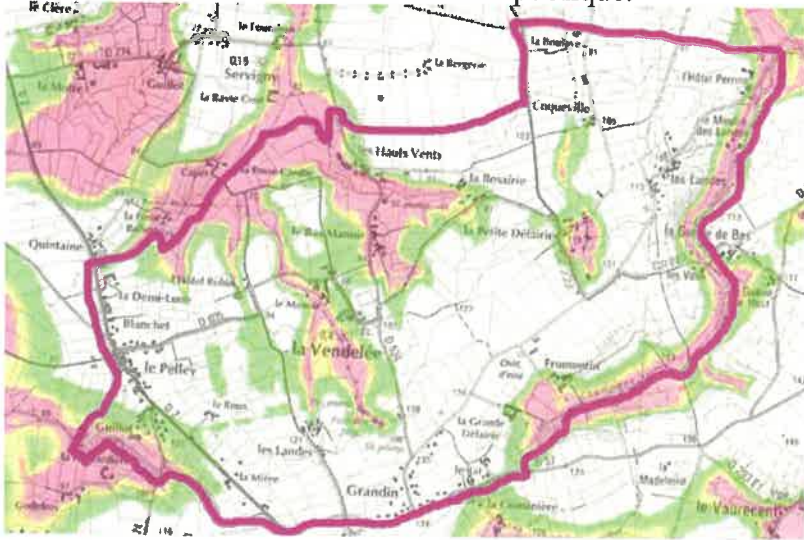
La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Ce document est consultable sur le site www.gesteau.eaufrance.fr

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...

Remontées de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités (en rose) sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.



Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes.

Agriculture

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)³

Le DGEAF arrêté préfectoral du 7 avril 2006 s'impose à la commune : la carte communale devra être compatibles avec les orientations de ce document, et la délibération du conseil municipal approuvant la carte communale devra y faire référence.

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

Terrains d'épandage

Les terrains 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 Le DGEAF est consultable sur le site www.ddaf50.agriculture.gouv.fr

Réseaux et assainissement

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.

Eaux usées – assainissement individuel

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel montre des sols en générales aptes à recevoir un épandage souterrain.

Eaux usées – assainissement collectif

Un réseau d'assainissement collectif vient d'être créé, la station d'épuration, conçue pour une capacité de 450 équivalents-habitants se trouve à Servigny.

Le réseau dessert le village au Peley, le bourg de Servigny ainsi que quelques maisons situées sur Brainville. Conformément aux accords conclu entre les communes concernées, La Vendelée est autorisée à raccorder 129 EH supplémentaires, soit environ 40 logements.

Le zonage d'assainissement est obsolète et devra être revu pour coïncider avec les projets de développement de la commune.



La Vendelée

Deuxième



Carte communale

Eau et assainissement



Eau potable

-  Périmètre de protection de captage
-  Réseau d'adduction d'eau potable

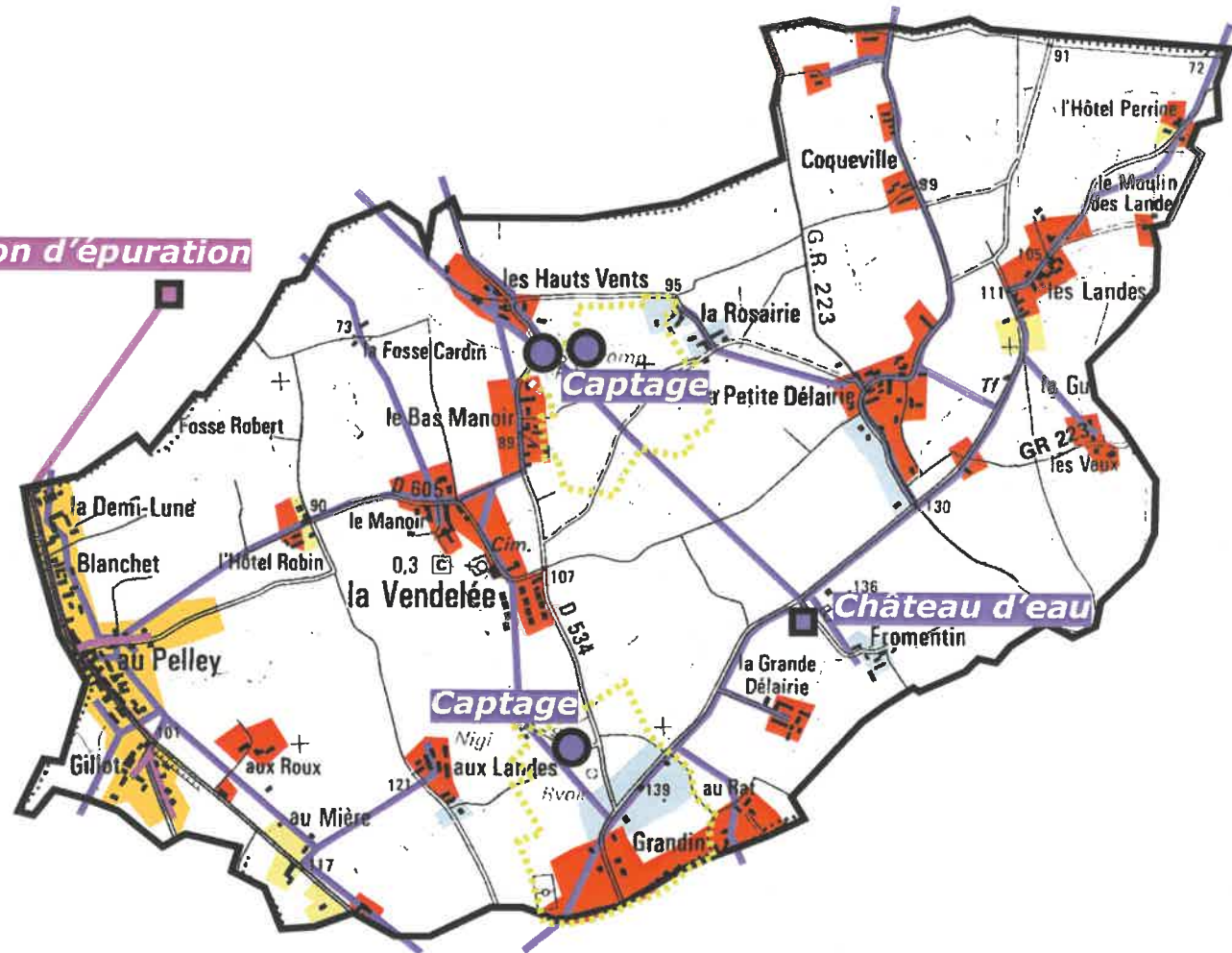
Assainissement individuel

-  unité A : sols profonds : traitement par épandage souterrain
-  unité B : sols minces sur substrats calcaires ou crayeux : traitement dans un sol reconstitué
-  unité C : sols hydromorphes : traitement dans un lit filtrant drainé avec rejet dans un exutoire existant ou à créer

Assainissement collectif

-  Périmètre retenu pour l'assainissement collectif
-  Réseau d'assainissement collectif

Station d'épuration



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2009



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 croissance importante : plus de 120 habitants, soit 47,2 % d'augmentation entre 1975 et 1999. La population s'accroît toujours avec vigueur, d'autant que le dernier recensement ne tient pas compte du lotissement communal créé près de l'église.

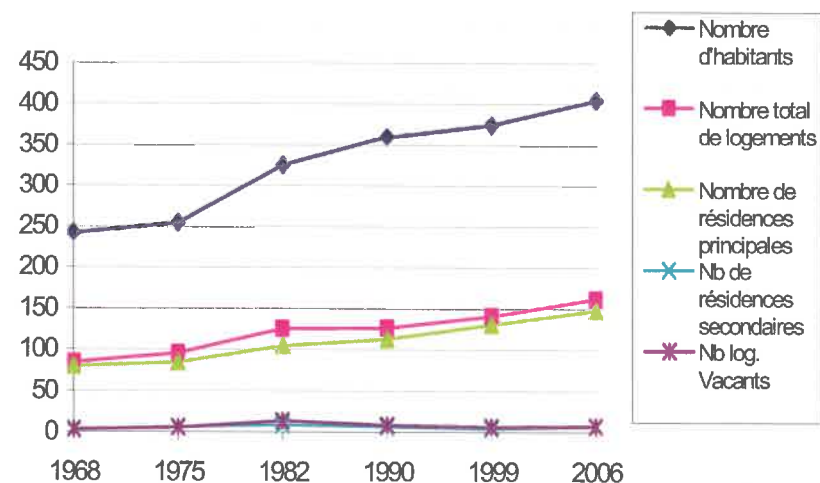
Le gain de population est dû à des soldes naturels et migratoires positifs (+ 0,3 % et + 0,2 % par an).

On observe que le nombre d'habitants par logement est élevé (2,7 habitants par résidence principale en 2006), ce qui traduit une population jeune, mais laisse entrevoir un desserrement des ménages prochain et un vieillissement de la population, si la croissance ne se maintient pas au taux actuel.

La part des retraités habitant la commune (33,3 %) est conforme à la moyenne régionale (33,7 %).

La population active est employée en majorité dans le tertiaire (75 %), et doit donc effectuer des déplacements nombreux pour se rendre au travail.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	242	254	324	359	374	403
Nombre total de logements	84	95	125	126	140	161
Nombre de résidences principales	79	84	104	112	130	147
Nb de résidences secondaires	2	6	8	6	4	7
Nb log. Vacants	3	5	13	8	6	7
Nb. d'hab / résidence pp.	3,1	3,0	3,1	3,2	2,9	2,7



Logement

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme (en 2006) :

- 95,7 % de maisons individuelles ;
- 89,4 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 46,8 % de logements achevés avant 1949 ;
- 9,9 % des résidences principales ont été construites depuis 1999 ;
- tout confort dans 80 % des logements en 1999 contre 77,3 % dans la Manche.

On observe que le taux de logements vacants et de résidences secondaires est en augmentation, mais il reste faible.

Logements sociaux

Aucun logement social, pourtant la commune quelques atouts, située à proximité de Coutances où les demandes de logement social sont insatisfaites. De plus la commune dispose d'une école.

Rythme de construction

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totaux	Moyenne
Logements neufs	4	4	0	3	5	3	0	0	5	2	26	2,6
Logements créés dans du bâti existant	1	1	0	0	0	2	2	1	1	2	10	1,0
Totaux	5	5	0	3	5	5	2	1	6	4	36	3,6

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1999 et 2008 est de 36, soit un rythme annuel moyen de 3,6 logements supplémentaires.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

Par l'élaboration d'une deuxième carte communale, la commune souhaite poursuivre son développement tout en contrôlant le rythme auquel les constructions se font et en gérant au mieux la fréquentation des équipements (école) et en valorisant les investissements consentis pour la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif.

La commune souhaite également préserver sa vocation agricole et les qualités de son environnement naturel.

En outre, la carte communale permettra à la collectivité de bénéficier du droit de préemption sur les parcelles stratégiques pour l'évolution de la commune (voies et réseaux à créer en particulier).

Les terrains compris à l'intérieur des périmètres proposés seront constructibles, tandis que les autres terrains ne le seront pas, sauf dans le cas de bâtiments agricoles et le cas d'aménagements ou d'extensions modérées des constructions déjà existantes.

Principes d'aménagement

- La commune continue d'axer en priorité son développement sur l'accession à la propriété mais souhaite varier l'offre de logement.
- L'objectif est maintenant de développer le hameau au Peley, qui vient d'être raccordé à l'assainissement collectif.
- Le développement des hameaux isolés était stoppé par la première carte communale et cet objectif est maintenu.

- Un objectif à plus long terme est de revoir la liaison entre le bourg et le village au Peley (en particulier en remplaçant le carrefour avec la RD 2 par une voie débouchant au sud du village au Peley.

Estimations des besoins sur 15 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Nombre de logements à créer sur 15 ans	35 log.
- dont point-mort (maintien de la population en place)	15 log.
- logements apportant une croissance démographique	20 log.
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nombre d'habitants supplémentaires à prévoir dans 15 ans	50 hab.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	800 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	28 000 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	10 %
Superficie pour espaces et équipements publics	2 800 m ²
Taux de rétention foncière	5 %
Superficie pour compenser la rétention foncière	1 400 m ²
Total : besoins en terrains constructibles	32 200 m²

L'objectif de développement souhaité par la municipalité est d'accueillir environ 50 habitants supplémentaires d'ici 2025, en passant à 450 habitants environ.

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 20 logements au cours des 15 prochaines années pour obtenir une croissance de 50 habitants.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit 15 logements au cours des 15 prochaines années.

Avec un assainissement collectif disponible dans la plupart des zones à bâtir, on peut envisager que les terrains constructibles auront une superficie moyenne de 800 m².

Pour tenir compte d'un taux de rétention foncière faible, il faut prévoir environ 5 % de terrain supplémentaire par rapport aux besoins identifiés. En revanche il faut souligner que le terrain 223a, situé au village au Peley est classé en zone N non constructible car les propriétaires ont fait clairement savoir qu'ils ne souhaitent pas le vendre pour la construction, il s'agit du jardin d'agrément de la maison d'habitation.

Enfin, comme on le verra plus loin au travers des schémas d'aménagement, une partie des zones constructibles devra être desservie par des voies, parkings, aires de retournement, ou être accompagnée par des équipements publics ou aménagements : les espaces et équipements publics occupent en moyenne 10 % du terrain.

Village de l'église

Motivations et justifications

- Le bourg de La Vendelée est relativement étonnant. L'église et la mairie constituent les bâtiments isolés à l'origine. Puis sont venus les équipements (mairie, puis école, terrains de football...). Récemment, la commune était propriétaire de terrains situés à proximité de ce pôle d'équipements a lancé la création d'un lotissement. Celui-ci est en cours de commercialisation. Les terrains disponibles à l'heure actuelle doivent rester constructibles et le resteront dans le projet de carte communale.
- En revanche le terrain de sport n'a pas de raison d'être inclus dans la zone constructible et il en sera retiré.

Principes d'aménagement

- Le plan du lotissement est conçu comme une première phase d'aménagement. Des logements locatifs sont envisagés au nord-ouest du terrain, face à la mairie et l'église. Un terrain libre a été préservé entre l'église et le projet de logements locatifs, à la fois pour mettre en valeur l'église, et disposer d'un espace public en plein centre qui pourra un jour être précieux (extension du cimetière, de la mairie, etc.).
- La nouvelle voie se termine par une voie en attente, ce qui préserve des possibilités d'extension.

Capacité

- 2 lots libres plus un terrain pour des logements locatifs.

Assainissement

- Assainissement individuel par épandage souterrain.

Village au Peley

Motivations

Le village au Peley est le plus important de la Vendelée. Il y avait autrefois de nombreux commerces. Aujourd'hui encore le caractère urbain de ce village est caractérisé par un bâti dense.

Un réseau d'assainissement collectif vient d'être créé pour desservir les constructions existantes, mais également les futures.

Le périmètre constructible tient compte de cette nouvelle situation et retient parmi les terrains constructibles les parcelles facilement raccordables au réseau.

Ainsi, la carte communale est utilisée comme un outil permettant

une bonne gestion des investissements publics : les nouvelles constructions viendront toutes grossir le nombre des abonnés au réseau d'assainissement, ce qui permettra de mieux répartir les coûts tout en offrant un service appréciable à davantage de citoyens.

Le schéma directeur d'assainissement pourra être revu en élargissant la zone d'assainissement collectif à toute la zone constructible du village au Peley.

En revanche le un schéma d'aménagement proposé ci-après anticipe une phase ultérieure demandant une révision de la carte communale.

Principes d'aménagement

- L'extension du village s'organisera autour de la création d'une voie nouvelle, qui remplacerait la RD 605 à son débouché sur la RD 2 car ce carrefour est dangereux compte tenu d'une visibilité réduite.
- La voie nouvelle sera réalisée face au débouché de la RD 74 (village Guillot) ce qui permettra de n'avoir qu'un carrefour important sur la RD 2.
- Le foncier est morcelé et la mise en œuvre de cette voie indispensable pour la sécurité et le développement du village au Peley sera complexe.
- Le droit de préemption sera utilisé pour acquérir les portions de terrains indispensables à la réalisation du projet, au fur et à mesure des ventes.
- La parcelle 223a ne sera pas incluse

Capacité

- Au moins 20 logements

Réseaux

- Assainissement collectif.

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes.

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.

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 6 ans renouvelables.

Cession gratuite de terrains

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁴

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

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

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

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

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).

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.

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

⁴ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
(1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)
La Vendelée / deuxième carte communale / rapport de présentation

dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Participation pour raccordement à l'égout (PRE)

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

Taxe locale d'équipement (TLE)

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

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁵

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

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

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

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

Variation l'offre de logements

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

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.

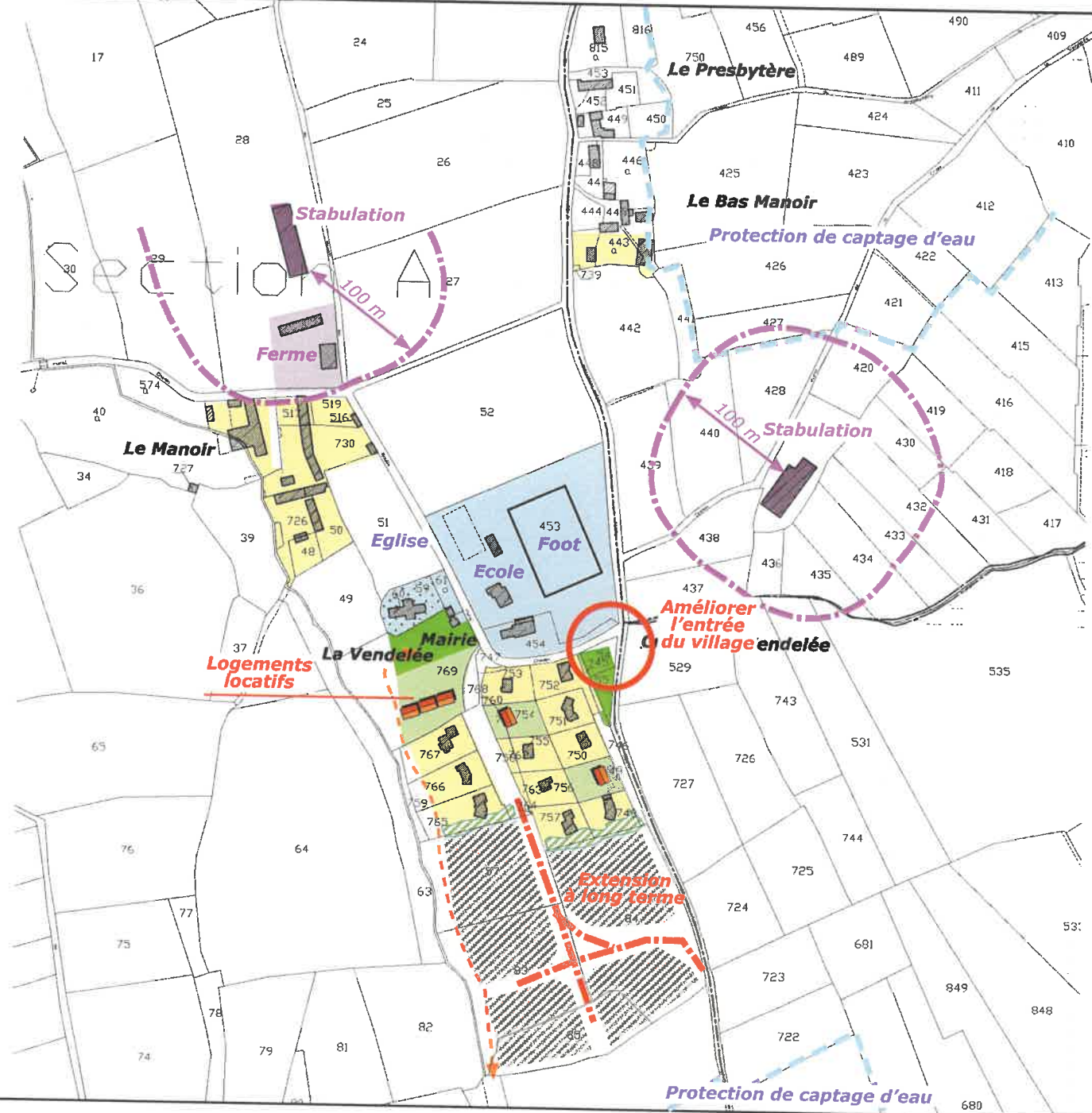
La Vendelée

Deuxième carte communale

Schéma d'aménagement

L'Eglise
version 4

-  Equipements publics
-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Propositions de terrains constructibles
-  Extensions à long terme
-  Zone agricole ou naturelle
-  Exemple d'implantation de construction
-  urbanisation envisageable à plus long terme
-  Réserve foncière pour équipement ou voirie future ; espace vert collectif...
-  Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
-  Ecran végétal à préserver ou à créer



1500 m²

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2009

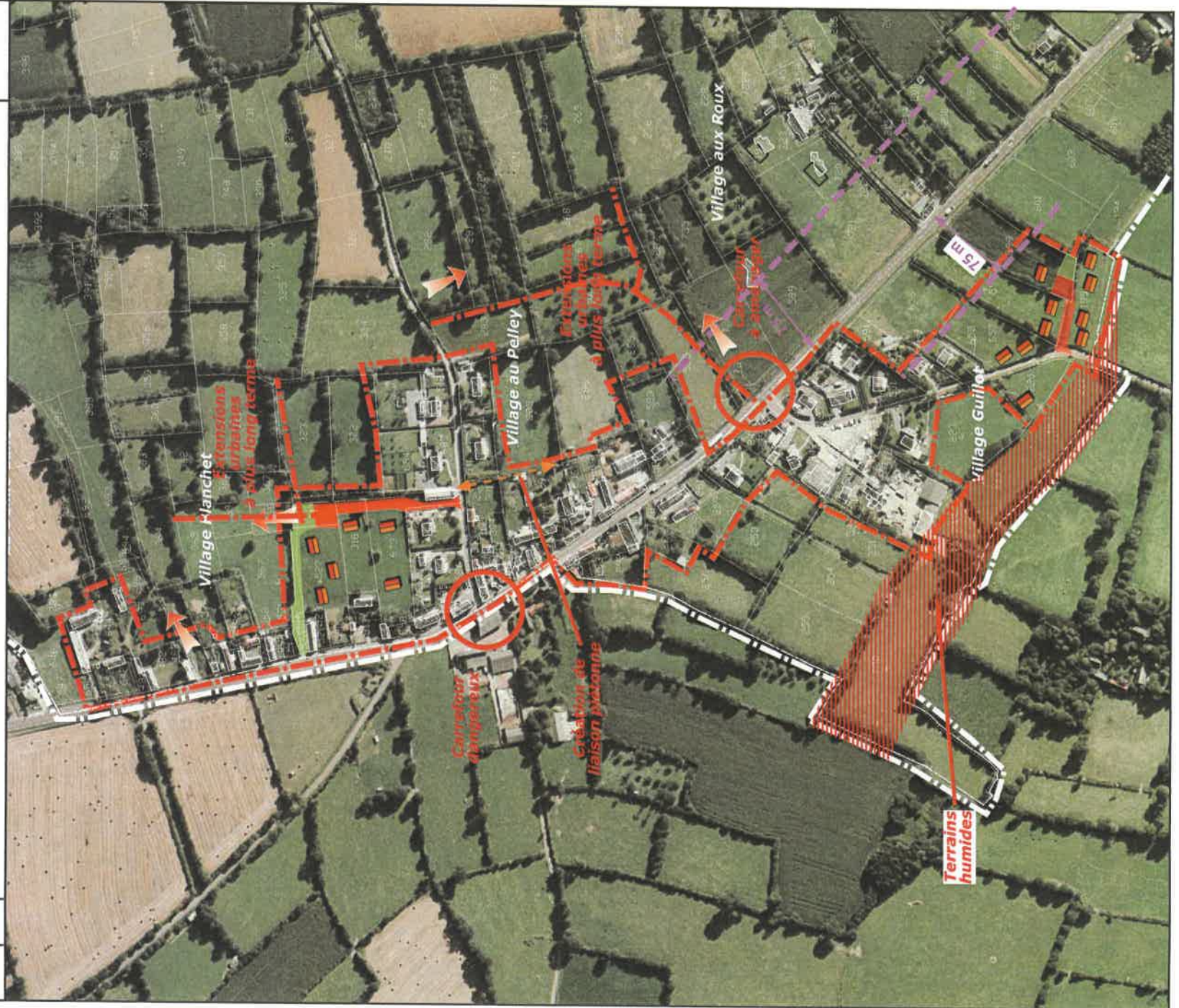


La Vendelée

Deuxième
Carte communale

Schéma d'aménagement

Village au Peley
version 5



1500 m²

Echelle : 1/5 000
0 200 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2009



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 15 ans, tout en étant compatible avec les objectifs décrits par le Scot.
- L'étude urbaine a permis également de localiser les secteurs stratégiques pour le développement de la commune à plus long terme, ce qui permettra aux élus de mettre en place une politique d'acquisitions foncières, d'équipement, etc.
- En établissant les zones constructibles, la carte communale définit également une vaste zone naturelle et agricole qui sera désormais protégée de toute tentative de mitage.
- En concentrant la majeure partie du développement urbain le village au Peley, et en raccordant tous les nouveaux logements de ce village sur le réseau d'assainissement collectif, la commune s'assure d'une rentabilité meilleure et rapide de la station d'épuration.
- Ce projet permettra également de 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 seront raccordés au réseau d'assainissement.
- Enfin les périmètres de protection des ressources en eau potable sont également protégés par la carte communale.
- 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

Lieu-dit	surface disponible
L'Eglise	6400 m ²
Village Guillot	14900 m ²
Village Blanchet	11600 m ²
Totaux	32900 m²

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables disponibles en 2009 sont évaluées à 32 900 m², ce qui correspond parfaitement aux objectifs de développement fixés par la municipalité et respecte le principe de gestion économe des sols.

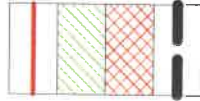
Evaluation de l'impact de la carte communale sur l'activité agricole

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.



La Vendelée

Evolution de la carte communale



- Limite de la zone C actuelle
- Secteur à ajouter à la zone C
- Secteur à retirer de la zone C
- Limite de la nouvelle zone C

Carte communale

Philippe Avicé
architecte-urbaniste

Octobre 2009

Echelle 1/5 000





La Vendelée

Evolution de la carte communale

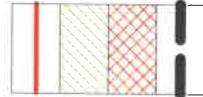
Carte communale

Philippe Avice
architecte-urbaniste

Juillet 2009

Echelle 1/5 000

Nord



Limite de la zone C actuelle

Secteur à ajouter à la zone C

Secteur à retirer de la zone C

Limite de la nouvelle zone C

Deux exploitants agricoles sont concernés par le projet :

- Bertrand Lebouteiller (Coutances)
- Franck Ledentu (Montsurvent)

Ils ont tous deux fait savoir qu'ils étaient favorable au projet car il n'a qu'une faible influence sur leurs exploitations respectives, qui par ailleurs ont leurs sièges sur des communes extérieures.

Référence cadastrale (p) = en partie	Exploitant agricole ou locataire (bail agricole)	Propriétaire	Utilisation Labour Pâturage Friche Loisir...	Epan-dage oui non	Particularité Quota laitier Terre primable DPU Culture bio...
L'Eglise					
A 796 (p)		Commune			
A 761 A 754		Commune		Non	A vendre
A 749		Commune		Non	A vendre
Village Guillot					
A 195	Non	Lengronne	Loisirs		
A 220	Ledentu	Consorts Girard	Pâturage	Non	Terre primable
A 599 (p)	Non	Lengronne	Loisirs		
A 597 (p)	Non	Lengronne	Loisirs		
A 657	Non	Janson	Loisirs		
Village Blanchet					
A 317	Lebouteiller	Cardin	Pâturage	Non	
A 318	Lebouteiller	Cardin	Pâturage	Non	
A 527	Lebouteiller	Cardin	Pâturage	Non	
A 673	Lebouteiller	Cardin	Pâturage	Non	

Au village Guillot, l'avancée de l'urbanisation prévue au sud n'aggrave pas la situation des plans d'épandage situés à proximité, sur la commune de Gratot.

Conformément aux recommandations du DGEAF, les zones constructibles proposées permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement des principaux hameaux, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les zones humides, 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.

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

La carte communale prend en compte les objectifs du SAGE et du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau, leurs abords, les terrains humides y compris à proximité du bourg, et la totalité des espaces réservés à la protection des ressources en eau déjà protégés par une servitude d'utilité publique. Enfin la qualité des eaux ne sera pas compromise par le projet de développement urbain puisque celui-ci est associé au raccordement des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif.

Recommandations

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

Mise en valeur de l'environnement

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

6. Les règles d'urbanisme

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

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

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

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

Zone C du plan de zonage

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

Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture 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.

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

Les règles générales de l'urbanisme

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

Article R. 111-1

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

Toutefois :

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

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

Article R111-2

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

proximité d'autres installations.

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

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

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux

caractéristiques du projet ;

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

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

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

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

La Vendelée / deuxième carte communale / rapport de présentation

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
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art . 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'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
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