

FAUTRAT Raymond  
Le Maire

09 NOV. 2011



Département de la Manche

Commune de  
**Vesly**  
et Gerville-la-Forêt



Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du ...22 NOV. 2011.....

**Carte communale**

Pour le préfet

Le directeur départemental  
des territoires et de la mer

**Rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du 6 octobre 2011

Dominique Mandouze

*Maître d'ouvrage*

**Commune de Vesly  
et Gerville-la-Forêt**

5, le bourg,  
50430 Vesly  
tel : 02 33 46 08 88

*Représentant de l'Etat*

**DDTM de la Manche  
Délégation territoriale Centre**

Les Unelles  
50207 Coutances cedex  
tel : 02 33 76 77 33

*Bureau d'études*

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

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

# Sommaire

Avant-propos

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Vie communale

## 2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique  
Contraintes  
Patrimoine  
Agriculture  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse des données

### socio-démographiques

Population  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Principes d'aménagement  
Estimation des besoins sur 10 ans  
Le bourg de Vesly  
Le bourg de Gerville  
Les Bâtisses  
La Happe  
Le Puits Ruault  
Mise en œuvre

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L.110  
Justifications par rapport à l'article L.121-1

## 6. Les règles d'urbanisme

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

## Avant-propos

### **Cas particulier de deux communes associées**

Depuis 1973, les communes de Vesly et de Gerville-la-Forêt sont associées, elles partagent le même budget et le même conseil municipal, mais elles ne sont pas fusionnées : elles peuvent donc se dissocier à tout moment. En conséquence, la carte communale portera sur les deux communes.

Les 82 habitants de la commune associée de Gerville-la-Forêt sont rattachés au canton de la Haye-du-Puits, alors que le reste de la commune fait partie de celui de Lessay. Toutefois Vesly et Gerville-la-Forêt font partie de la communauté de communes du canton de Lessay.

### **Etymologie<sup>1</sup>**

Le nom de Vesly signifie « la propriété de Verlius » du nom de personne roman *Verlius* suivi du suffixe latin de propriété *-acus*.

Le nom de Gerville-la-Forêt signifie « le domaine de Gero », du latin *villa* précédé du nom de personne germanique *Giro* ou *Gero*.

---

## 1. État initial

### Caractéristiques physiques

#### **Relief**

Le territoire de Vesly est situé sur les contreforts des massifs gréseux (monts Castre) sur la partie ouest de l'isthme du Cotentin, dans le secteur qui le relie à la terre ferme par des terrains qui ne sont pas inondables.

Gerville, au nord est situé au sommet d'un mont boisé (la Hauteventerie) d'où l'on a des vues lointaines vers la mer et vers le sud. Le point culminant se trouve à 142 m d'altitude.

Le sud du territoire descend en pente douce jusqu'à la vallée de l'Ay : à 8 mètres d'altitude.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (cf. : La Belloterie). 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**

Le principal cours d'eau qui coule sur la commune est l'Ay qui marque la limite communale. Les autres ruisseaux ont un débit limité et prennent naissance sur la commune.

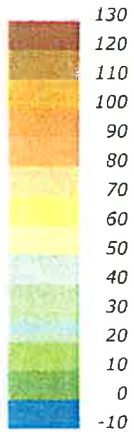
Une partie rejoint l'Ay pour se jeter dans la mer à Lessay tandis que les cours d'eau orientés vers l'est se dirigent vers les marais de Carentan et se jetteront dans la mer dans la baie des Veys.

---

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

# Relief

Altitude en mètres



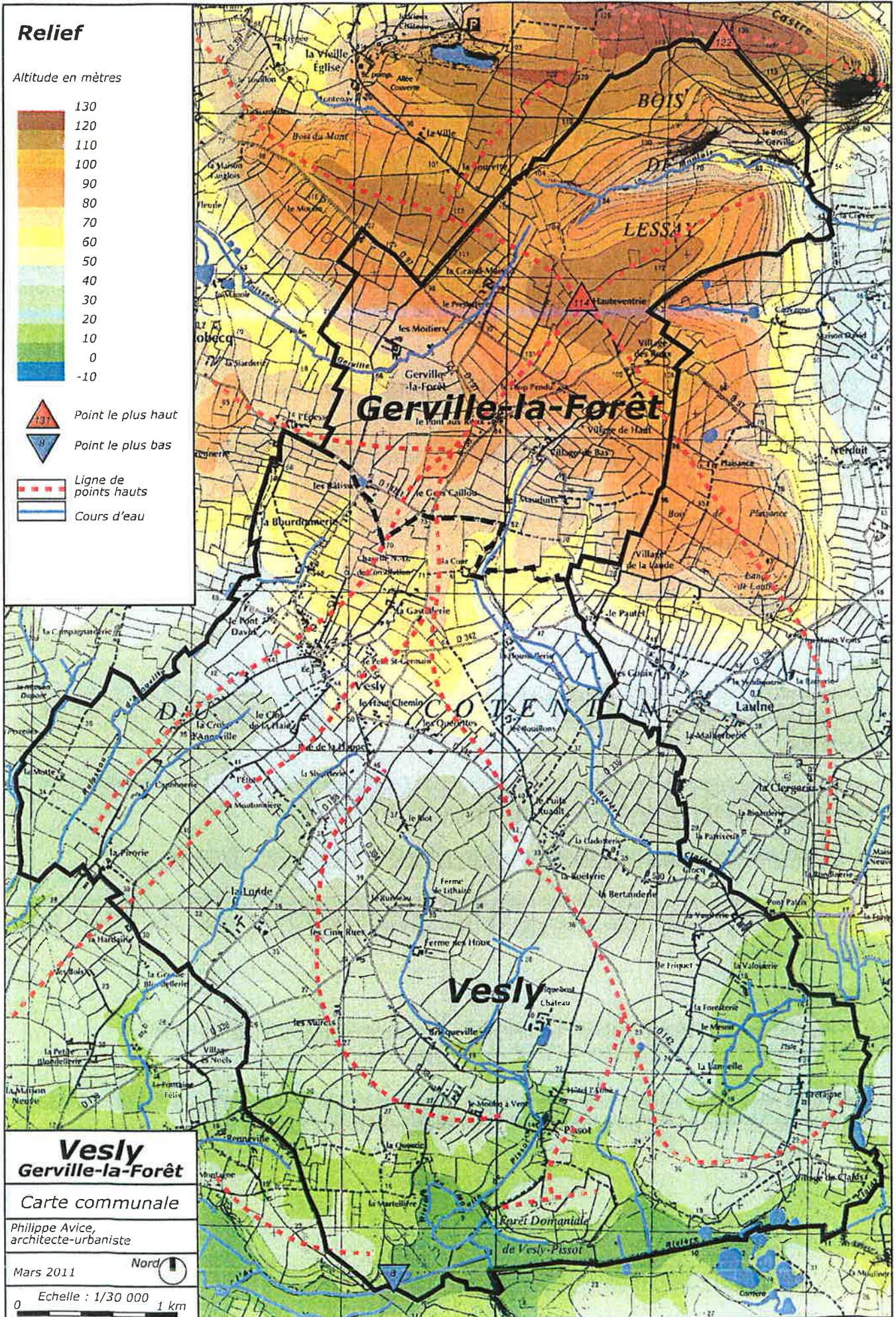
Point le plus haut



Point le plus bas

Ligne de points hauts

Cours d'eau



**Vesly**  
**Gerville-la-Forêt**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011



Echelle : 1/30 000



## Caractéristiques paysagères

### **Unité paysagères**



#### Le bocage :

Vesly est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.

#### La Forêt

Le sommet de Gerville est composé d'une vaste forêt de chênes.

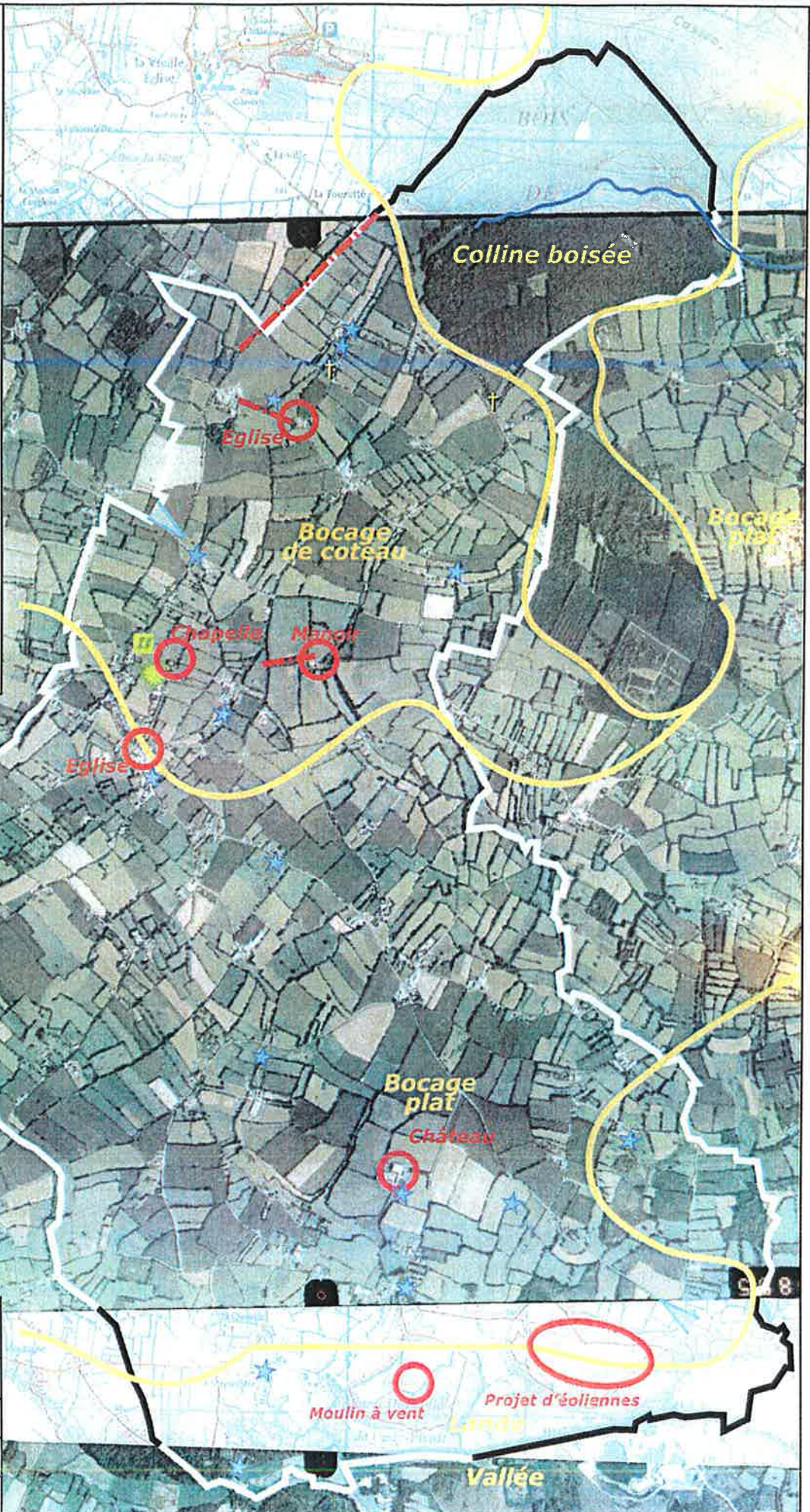
#### Zones humide

Le long des ruisseaux, les parcelles accueillent une végétation de milieu humide.



## Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Point de vue remarquable
-  Axe de composition
-  Point d'appel
-  Mare, fontaine, patrimoine lié à l'eau...
-  Point faible
-  Calvaire, oratoire...
-  Arbre remarquable



**Vesly**  
Gerville-la-Forêt

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011



Echelle : 1/30 000  
0 1 km

## Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église de Gerville, totalement isolée dans la campagne attire les regards. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer.



Au contraire, l'église de Vesly est aussi le symbole de la commune, il est donc indispensable de conserver les vues intéressantes sur l'église car le clocher se trouve en point de mire de la plupart des routes qui conduisent au village.



La commune est riche de manoirs et constructions remarquables par leurs masses bâties et leur ancienneté.

Certains éléments sont à signaler comme remarquables pour la structure du paysage qui se caractérise plutôt par une grande homogénéité.

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



L'if de la chapelle Notre-Dame de la Consolation aurait au moins 400 ans.

## Points négatifs du paysage



Les dépôts de déchets n'ont pas leur place au pied de l'église et du cimetière.

Les panneaux publicitaires accrochés sur des maisons anciennes donnent une image dévalorisante du patrimoine.



Le bâti en entrée ouest du village est peu avenant et mériterait d'être valorisé selon les techniques traditionnelles, car le village ayant été en partie rasé à la Libération, le patrimoine ancien est réduit à quelques maisons autour de l'église.



Les caravanes, mobil-homes et autres bungalows préfabriqués donnent une image précaire et dévalorisante de la commune, d'autant que ces constructions se dégradent très rapidement.

On trouve un nombre important de bâtiments en mâsse à l'abandon, il serait intéressant que ces constructions puissent être converties en habitations.









## Caractéristiques urbaines

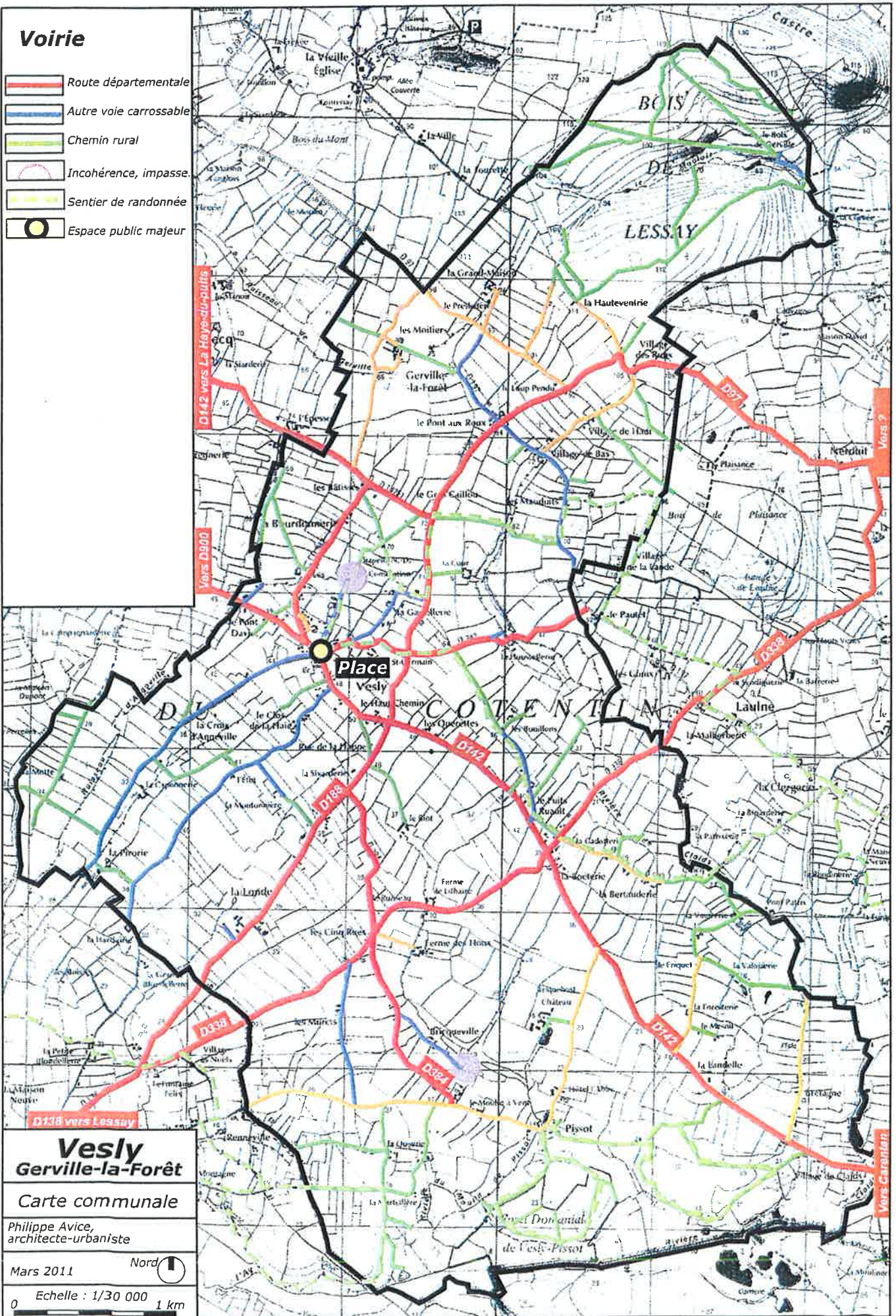
### **Trame des voiries**

La RD 142 traverse la commune d'est en ouest: c'est un axe important qui passe par le bourg, et permet de rejoindre à l'ouest la D900, vers Lessay ou La Haye du Puits. Le centre du village se trouve excentré géographiquement par rapport au territoire de la commune.

La RD 188 et la RD 338 qui traversent Vesly rejoignent la RD 138 vers Lessay, les routes départementales jouent le rôle de route communale, car le territoire est vaste. Le réseau de routes communales est assez lâche et complètent relativement bien le réseau départemental. La commune possède un grand nombre de chemins ruraux souvent en impasse qui permettent de desservir les nombreuses exploitations présentes sur la commune. Seule la partie sud de la commune semble relativement mal desservie par les voies de communication.

# Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Incohérence, impasse
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur



**Vesly**  
Gerville-la-Forêt

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011



Echelle : 1/30 000  
0 1 km

Signalons les aménagements de randonnée :

- véloroute des Vents de Huppelande (comité départemental du Tourisme)
- boucles de petite randonnée de circuit campagnard et circuit des Landes (office de tourisme de Lessay)

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Ces chemins sont généralement arborés et desservent les exploitations agricoles et les champs.



## Espaces publics

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :



Le parking de l'église est aménagé de manière sobre, l'ouverture en belvédère sur la campagne est très agréable, mais le front bâti de pavillons est assez quelconque.

L'importance donnée à la voiture semble considérable, et le projet d'élargir le virage au centre bourg en abattant la maison la plus ancienne de la commune ne fera qu'augmenter la vitesse des véhicules traversant le bourg.

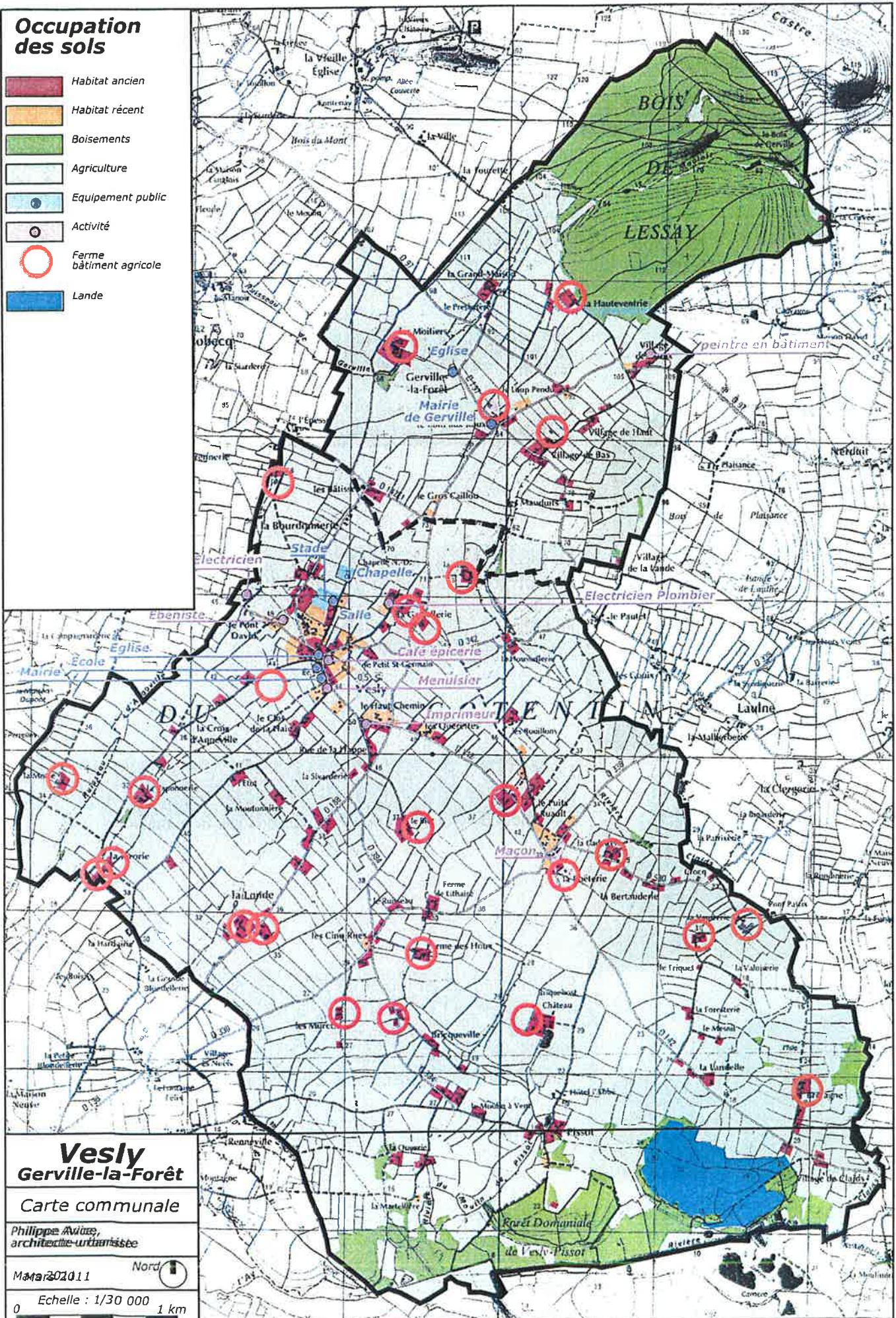
La salle des fêtes et le parking sont des équipements bien tristes. La municipalité envisage de créer un équipement neuf sur un site où il y aura moins de nuisances pour le voisinage.



Les monuments et les drapeaux créent des points d'animation dans l'espace public.

# Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Ferme bâtiment agricole
- Lande



**Vesly Gerville-la-Forêt**

Carte communale

Philippe Aviaze, architecte-urbaniste

Mars 2011 Nord

0 Echelle : 1/30 000 1 km

## Mode d'occupation des sols

Bon nombre de constructions sont isolées ou regroupées en petits hameaux. Le bourg n'accueille pas beaucoup d'habitations, alors qui est le siège du commerce et des équipements.

Les extensions récentes sont peu nombreuses, il faut veiller à les organiser selon un schéma de développement cohérent 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 Vesly est une maison en pierres à étage implantée à l'alignement de la route ou avec un léger retrait.

Pratiquement tout le bourg a été reconstruit après la guerre, il ne subsiste que quelques rares maisons traditionnelles.



La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, implantées pile au faitage. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux.



Les façades nord correspondent généralement à des façades arrières, et les ouvertures sont disposées de manière irrégulière. Il n'y a pas forcément de clôture ou de muret entre la rue et la maison.



Si la maison est en retrait de l'alignement, une clôture basse ou un muret de pierre l'isole parfois de la rue. Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.



Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors elles ont de petites dimensions et sont implantées au niveau bas de la toiture.  
Les façades sont laissées en pierre apparente.

Les extensions à une pente de toiture ont tendance à s'agglutiner autour des maisons anciennes, ce qui les dévalorise peu à peu.



En cas d'utilisation d'enduit sur une construction ancienne, il faut absolument employer des teintes sombres. Par ailleurs, les volumes ajoutés après coup sont souvent inesthétiques.



Le bâti en terre est également présent dans la commune, en particulier à Gerville où se trouvent un grand nombre de constructions à l'abandon.

### **Caractéristiques du bâti récent**



Les maisons des années 1970 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage, il ne faut plus reproduire ces erreurs. Ces maisons sont souvent accompagnés de jardins « rigides » (végétaux exotiques taillés et tondus).



Chaque décennie apporte ses modes qui malheureusement se démodent et laissent derrière elles un urbanisme désuet et sans valeur patrimoniale.



A Vesly, les constructions les plus récentes ne cherchent pas à s'insérer dans leur environnement : les maisons sont recouvertes d'enduits clairs et toitures marron. Il faut que les constructions soient réalisées sur le terrain naturel et non pas sur des taupinières. Il faut préférer un garage en rez-de-chaussée, surmonté d'un étage à un sous-sol enterré avec des rampes volumineuses et inesthétiques.

En revanche, les volumes bâtis qui respectent les formes de la tradition locale s'insèrent mieux dans l'environnement et contribuent à la création d'un paysage unitaire et cohérent.



### Le patrimoine

Le parc des Marais du Cotentin et du Bessin a dressé un inventaire des constructions les plus remarquables :

- Briquebosq, Briqueville, la Cour (et la chapelle Saint-Louis) le Biot, la Caponnerie, le Moulin de Pissot (à eau et à vent) le moulin de Crocq
- A Gerville : la Grande Maison, les Moitiers, villages de Bas et du Pont aux Roux.
- Vestiges de quelques moulins à eau sur la rivière de Claidis
- Chapelle Notre-Dame de la Consolation
- Quelques puits et oratoires
- Importante voirie ancienne et spécialement en limite de Gerville et Lastelle : le chemin du Hailleux.

### Vie communale

#### Equipements publics

- Mairie ; 1 mairie annexe à Gerville
- 2 Eglises, 1 chapelle et 2 cimetières
- Salle des fêtes (100 couverts environ)
- parking derrière l'église
- Groupe scolaire de Vesly (3 classes indépendantes)
- 2 terrains de sport : 1 terrain d'entraînement et un terrain de foot

#### Propriétés communales

Logements communaux :

- 2 dans l'ancien presbytère,
- 1 à Gerville
- 3 au groupe scolaire

Signalons également la présence de :

- 6 logements sociaux.



Bien que les communes de Vesly et de Gerville soient associées, la mairie de Gerville est restée un bâtiment public (mairie annexe) ce qui donne une identité claire au bourg de Gerville, même si celui-ci est très modeste.

## Activités

Vesly accueille plusieurs commerçants et artisans

- 1 épicerie, bar, jeux, dépôt de pain et gaz : la municipalité est propriétaire du fond et de la licence IV.
- 2 entreprises de plomberie chauffage et électricité
- 1 entreprise de maçonnerie et de terrassement
- 1 négociant en bestiaux
- 1 peintre en bâtiment
- 1 ébéniste
- 1 menuisier
- 1 imprimerie

## Agriculture

19 sièges d'exploitation agricole sont recensés sur la commune. Leurs activités sont essentiellement tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière. 9 exploitations sont assurément pérennes. 10 d'entre elles le sont moins, car l'âge de la retraite arrivera dans les prochaines années, sans que l'on soit fixé aujourd'hui sur la succession. Entre 2006 et 2001, 7 exploitations ont cessé, laissant un grand nombre de bâti agricole vacant et sans repreneur.

### Inventaire des exploitations professionnelles pérennes

Nom de l'exploitation	Nom de l'exploitant	Activité	Age de l'exploitant Observations
Les Moitiers	DEBREUILLY Christophe et Laurence LELIMOUSIN Régine		Mise aux normes : fait
La Cadotterie	GAEC : BEUVE Charles, BEUVE Emmanuel, COLLETTE Sébastien	Vaches allaitantes Production de lait viande	Beuve Charles : 57 ans Mise aux normes : fait Mise aux normes : en cours
Les Cinq Rues	GUILLOT Sylvie	Production de lait Veaux de lait	
Bretagne	EARL ANGOT Joël	Production de lait viande	Mise aux normes : fait
Biot	GAEC : 4 associés ADAM Loïc / COUILLARD	Production de lait Viandes + Légumes	Mise aux normes : fait
Le Friquet	GAEC : HERVIEU Sébastien, Nicolas, Martine	Production de lait viande, Lapins	
La Caponnerie	SITEAU Marc	Production de lait	
Les Murets	QUENAULT Emmanuel / Maryvonne	Production de lait viande	Mise aux normes : fait
La Londe	COUSIN Jean Luc	Production de lait viande + Entreprise agricole	

### Inventaire des exploitations non pérennes

Nom de l'exploitation	Nom de l'exploitant	Activité	Age de l'exploitant Observations
La Hauteventerie	FAUDEMÉR Yolande	Production de lait	En fin d'activité : 57 ans Reprise : aucune information

Le Village de Bas	LOZOUET Christiane	Production de lait	En fin d'activité : + 50 ans Aucune information
Le Pont-aux-Roux	LECONTE Denis et Arnaud	Production de lait viande	Leconte Denis : retraite en fin 2011 (60ans) Peut être 1 nouvel associé fin d'année
L'Epesse	EVE Jean	Production de lait viande	En fin d'activité : + 50 ans Mise aux normes : fait
La Cour	TRIPON Nicole	Viande	En fin d'activité : 63 ans Aucune information
La Gastellerie	BEUVE Patrick et Serge LELIMOUSIN Régine	Production de lait viande Production de lait viande	En fin d'activité : + 50 ans En fin d'activité : +50 ans Aucune information
Bricquebost	LESEIGNEUR Agnès	Production de lait + Vaches en lait	En fin d'activité : 63 ans Aucune information
La Vaufrerie	QUINETTE Jean Luc	Production de lait veaux de boucherie	En fin d'activité : 47 ans Mise aux normes : fait Aucune information
Le Puits-Ruaults	GUILLARD Christian	Production de lait viande	En fin d'activité : + 50 ans Mise aux normes : fait Aucune information
La Pirourie (sud)	SALMON Roger	Production de lait Céréales	En fin d'activité : 57 ans Suite : GAEC Ste Anne (Enfants SALMON Roger)

#### Inventaire des retraités et double-actifs exerçant une activité agricole

Aucune information

#### Inventaire des exploitations ayant cessé au cours des 5 dernières années

Nom de l'exploitation	Nom de l'exploitant	Activité	Age de l'exploitant Observations
La Grande maison	terminé	Production de lait viande, céréales	Aucune information
Les Bâtisses	terminé	Agrandissement de GAEC	Aucune information
La Houssellerie	terminé		Aucune information
Le Moulin du Crocq	Tranfert à la GAEC de la Cadotterie		Aucune information
La Sivarderie	Terminé		Aucune information
Les Croûtes	Terminé		Aucune information
Hôtel L'Abbé / Le Pissot	Terminé		Aucune information

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

### Réglementations supérieures

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

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



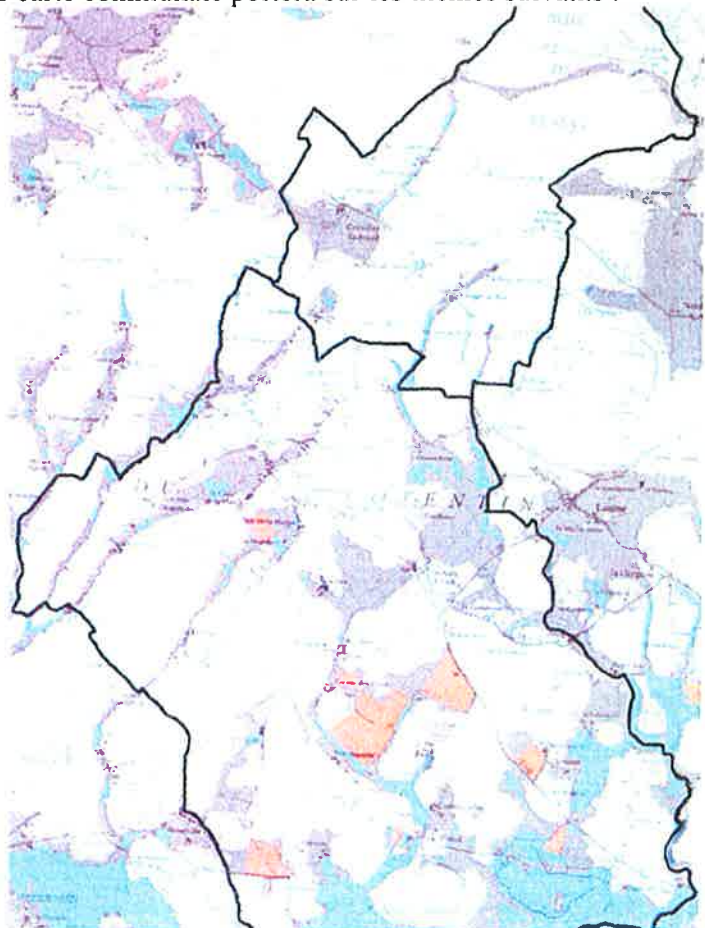
Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans la carte communale :

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

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

- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.



TERRETOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUÉS  
UNIFORMITÉ TERRITORIALE ET DU TERRAIN

■ zones humides  
■ zones humides  
■ zones humides

UNIFORMITÉ TERRITORIALE ET DU TERRAIN

UNIFORMITÉ TERRITORIALE ET DU TERRAIN

UNIFORMITÉ TERRITORIALE ET DU TERRAIN

UNIFORMITÉ TERRITORIALE ET DU TERRAIN

- Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

### Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Centre Manche Ouest

La commune fait partie de l'aire d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays de Coutances. Les objectifs du Scot sont la construction de 5 000 logements dans les 10 prochaines années sur tout le territoire du Pays de Coutances. La densité préconisée est de 8 logements à l'hectare pour les communes rurales.

La commune apparaît dans les documents du Scot comme une commune sans enjeu particulier. Le bourg se situe à la périphérie de la zone de landes (fond vert) qui avoisine Lessay. La forêt de Gerville est également repérée sur ce document commun élément à protéger.

*extrait du Scot, DOG-urbanisme*



Dans le document d'orientations générales « trame verte et bleue », la commune est identifiée comme un territoire bordé de sites sensibles (Natura 2000 au sud, ZNIEFF au sud et au nord, corridor écologique à l'ouest, corridor biologique aérien traversant la commune d'est en ouest et zones de bocage pour le reste de la commune.

*extrait du Scot, DOG-trame verte et bleue*

### Servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

L'église de Vesly est classée et le manoir de Briquebosq (façades et toitures du logis, muret de la cour, façades et toitures des communs nord et sud, vestiges du porche ouest) est inscrit. Ces protections

engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction devront être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Servitude AS1 : protection des captages d'eau potable**

Deux points d'eau utilisés pour l'alimentation en eau de la commune de Lessay sont situés sur la commune : les forages F1 et F2 du marais du Rond-Clos. La protection de ces ressources est en cours de procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Le développement de l'urbanisation est à éviter dans ces secteurs.

### **Servitude I3 : canalisations de transport de gaz**

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

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

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

- ligne aérienne à 2 x 90 000 volts Terrette – Périers – La Haye-du-Puits

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTF pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

### **Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la station hertzienne**

La commune est traversée par la liaison hertzienne Saint-Symphorien-le-Valois – La Vendelée. Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 200 m, il est interdit de créer sans autorisation spéciale des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 m au dessus du sol.

### **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.

## Contraintes







### **Ancienne décharge**

Il existe un ancien dépôt d'ordures ménagères fermé et remis en état en 1996 sur la parcelle AI 116 au village de Claidis. Il faut éviter tout usage futur de cet espace.






### **Eoliennes (projet)**

Un projet de parc éolien est à l'étude au sud de la commune. Si ces installations se réalisent, il sera interdit de construire des logements à proximité. Dans l'immédiat, un périmètre de 300 mètres est envisagé, il pourrait être porté à 500 mètres.

### Servitudes d'utilité publique

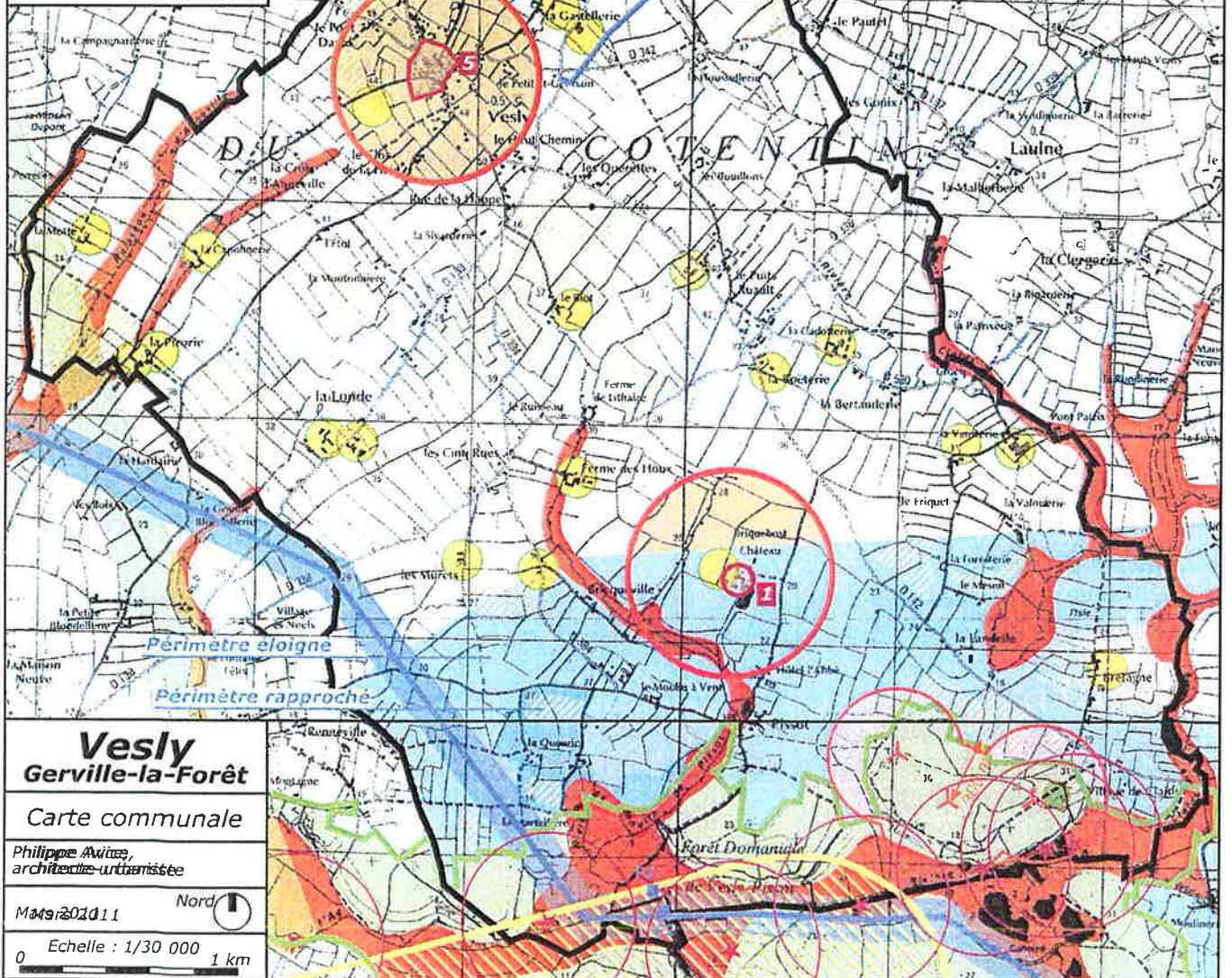
-  AC1 : monument historique
-  AS1 : captage d'eau projet
-  I3 : conduite de gaz
-  I4 : canalisations électriques
-  PT2 : liaison herzienne
-  T5 : dégagement autour de l'aérodrome de Lessay

### Contraintes

-  Zone inondable
-  Site archéologique
-  ZNIEFF de type 1 et 2
-  Projet d'éoliennes + zone inconstructible
-  Ancien dépôt d'ordures ménagères

### Agriculture

-  Bâtiment d'élevage
-  Terrains d'épandage
-  Gabion + 400 m



**Vesly**  
**Gerville-la-Forêt**

Carte communale

Philippe Avizec,  
architecte-urbaniste

Mars 2011

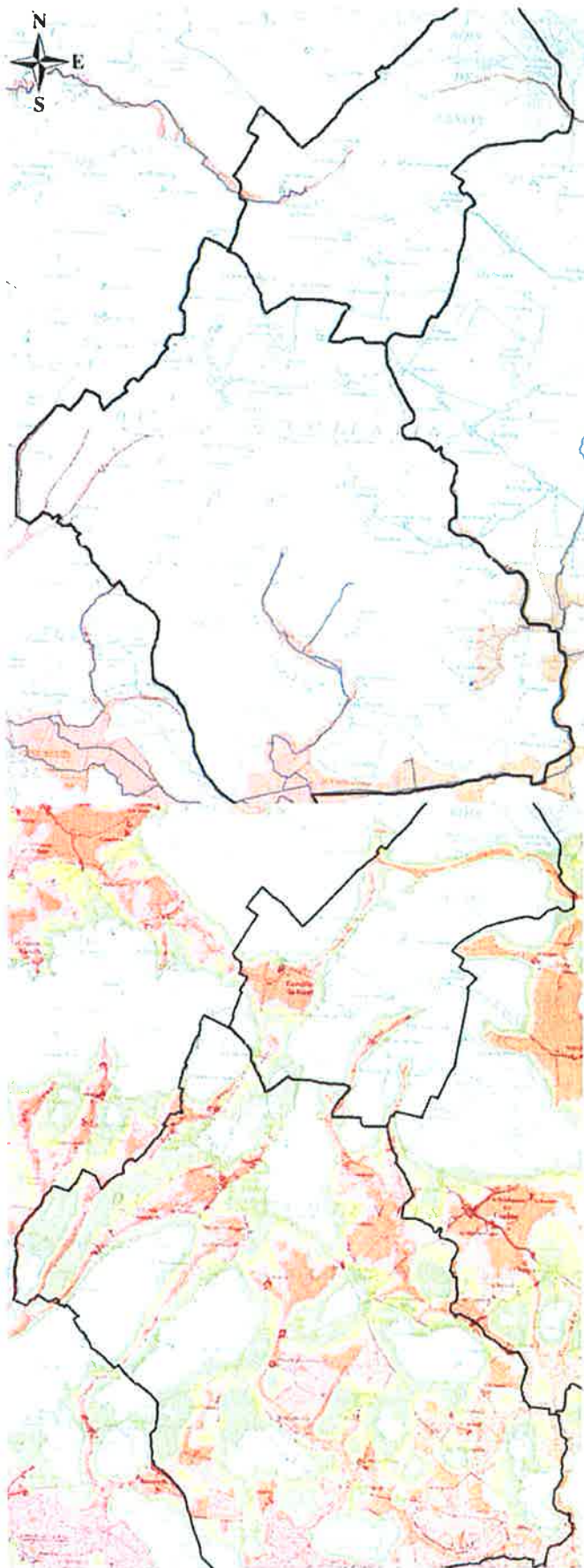


Echelle : 1/30 000 1 km

## Risques

### **Zones inondables**

Des inondations par débordement de l'Ay et de ses affluents ainsi que du marais sont possibles. Les zones repérées au plan ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.



### **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.

## Risque de submersion marine

L'extrémité sud de la commune est concernée par un risque de submersion marine. La DREAL a élaboré une cartographie représentant les zones les plus basses, pouvant potentiellement submergées par un mètre d'eau, c'est-à-dire situées plus d'un mètre en dessous de la cote de référence ainsi que les zones potentiellement submergées dans la perspective de surélévation du niveau de la mer d'ici la fin du siècle. Ainsi figurent sur la cartographie trois classes de terrain en fonction de leur altitude par rapport à la cote de la marée de référence centennale, soit la hauteur d'eau la plus haute observée au cours des cent dernières années.

- en marine : ces terrains se situent à plus d'un mètre sous la cote de référence, le risque de submersion est important.
- en bleu : ces terrains se situent à moins d'un mètre de la cote de référence centennale, le risque de submersion est faible
- en vert : ces terrains sont situés à moins d'un mètre au dessus de la cote de référence centennale, le risque de submersion est envisageable dans le cas où le niveau de la mer viendrait à s'élever dans le futur. (seule ce risque concerne la commune)

Dans tous les cas on évitera de construire dans ces zones à risque.



## Patrimoine

### Archéologie<sup>2</sup> :

La commune se trouve dans un secteur riche sur le plan archéologique. recèle quelques vestiges archéologiques :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Briquebosq	Château	Moderne
2.	La Consolation	Chapelle et sarcophages	Moyen-Âge
3.	La Cour	Manoir, chapelle, dépôt	Moderne Gallo-romaine
4.	Gerville-la-Forêt	Eglise	XIIIe siècle
5.	Bourg de Vesly	Eglise nécropole haut Moyen-âge	XIIIe siècle haut Moyen-âge

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

Compte tenu de l'intérêt de ces sites, certains (plus particulièrement les n° 2 et 5) sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demande d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de ces zones soient transmis à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, pour examen.

<sup>2</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. »

## Charte du Parc des Marais

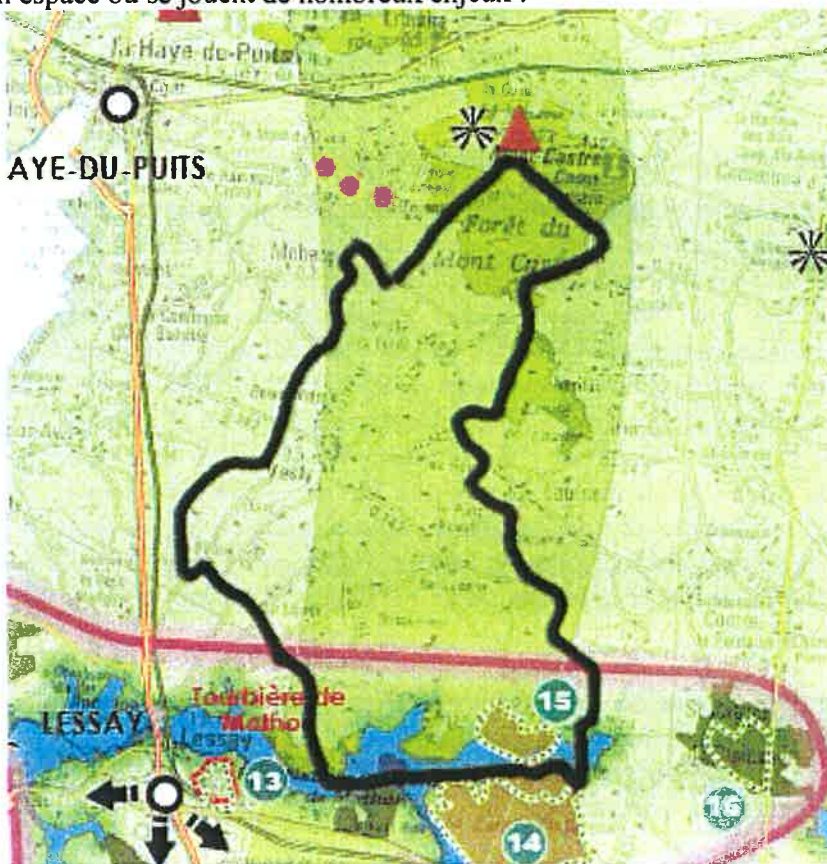
La commune est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

Les orientations de la Charte à prendre en compte sont :

- « Conforter la biodiversité en prenant en compte les différents usages »,
- « Agir sur le paysage de demain »,
- « Promouvoir des projets de développement durable du territoire »,
- « Développer une nouvelle approche de l'habitat »,
- « Développer une stratégie touristique autour des loisirs de nature et de la découverte des patrimoines ».

La commune se trouve dans un espace où se jouent de nombreux enjeux :

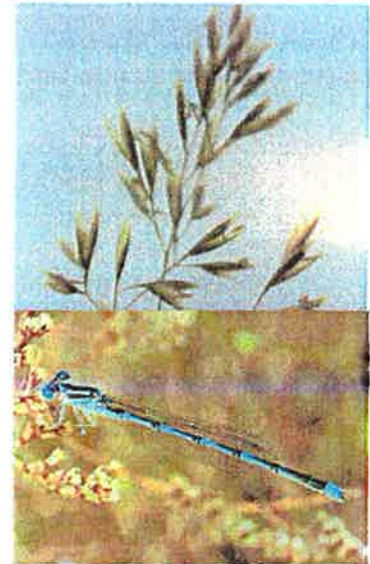
- forts enjeux écologiques et paysagers autour des landes et des Zones d'Intérêt Ecologique Majeur<sup>3</sup> ;
- enjeux écologiques et paysagers pour le bocage,
- enjeux spécifiques puisque le secteur de Lessay est identifié comme une zone de développement économique et urbain dans un espace contraint.
- Protéger les franges bocagères des marais contre le développement urbain
- Protéger la lande de Blanche-Cul au Pissot (n°15 sur la carte ci-contre)
- Préserver une continuité écologique entre les espaces boisés : zone dans lesquelles les structures végétales continues (réseaux de fossés et de haies, ensembles de prairies et de boisements) permettent aux espèces d'évoluer.
- Le Parc de Marais souligne l'intérêt patrimonial de deux ensembles bâtis :
  - le château de Claiids
  - le manoir de la Guerrie



<sup>3</sup> ZIEM : Zone d'Intérêt Ecologique Majeur : zone identifiée par le PNR comme étant un pôle de biodiversité exceptionnelle  
Vesly et Gerville-la-Forêt / carte communale / rapport de présentation

#### ZNIEFF<sup>4</sup> de type 2 « Lande de Lessay et Vallée de l'Ay »

La richesse des Landes de Lessay est importante au niveau de la flore comme de la faune. Les tourbières présentent un intérêt national voir européen car tous les types de végétations des sols tourbeux y sont installés. Les landes renferment de nombreuses espèces végétales rares comme la Canche des marais (*Deschampsia setacea*) (photo).



Au niveau de la faune, des espèces rares voire très rares ont été recensées tel l'Agrion à longs cercoïdes (*Coenagrion lindenii*) (photo). Ces landes sont également un lieu importante pour les espèces nicheuses comme l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*).

#### ZNIEFF<sup>5</sup> de type 2 « Sommets gréseux du Cotentin »

Cette zone correspond à un ensemble de six monts gréseux majoritairement occupés par des bois (chênaie-hêtraie acidiphile) et divers types de landes : lande haute à ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), landes basses à éricacées méso-xérophiles à hygrophiles, localement tourbeuses.

Les espèces les plus intéressantes, dont certaines bénéficient d'une protection au niveau national (\*\*) ou régional (\*), sont pour l'essentiel inféodées aux landes. Citons notamment le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*\*\*\*) (photo), la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*), la linaigrette à feuilles étroites (*Eriophorum angustifolium*), la Wahlenbergie à feuilles de lierre (*Wahlenbergia hederacea*), la Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*), l'Agrostide à soie (*Agrostis curtisii*\*), l'Ajonc de Le Gall (*Ulex gallii*). Signalé au mont de Doville, le Trèfle à petites fleurs (*Trifolium filiforme*) n'a pas été revu récemment.



L'intérêt ornithologique de cette zone tient à ce qu'elle renferme des habitats favorables à la nidification du grand Corbeau (*Corvus corax*) observée ici. Les zones de landes accueillent la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) en période de nidification



#### ZNIEFF<sup>6</sup> de type 1 « Vallée de l'Ay et Lande de Millières »

Du fait du climat océanique accentué et de la nature du sous-sol (sables du Pliocène), il s'agit d'une vaste lande, partiellement boisée et parcourue par l'Ay. Elle s'intègre dans l'ensemble plus vaste et très morcelé des landes de Lessay. Au regard des espèces animales et végétales rencontrées, cette zone apparaît d'une richesse biologique exceptionnelle.

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

<sup>5</sup> ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

<sup>6</sup> ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

On note ici la présence de nombreuses espèces floristiques rares à très rares, dont certaines sont protégées au niveau régional (\*) ou national (\*\*) tels la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*), le Genêt anglais (*Genista anglica*), les Rossolis à feuilles rondes, (*Drosera rotundifolia*\*\*\*) et intermédiaire (*D. intermedia*\*\*), la Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*\*\*) l'Ossifrage brise-os (*Narthecium ossifragum*\*), le Lycopode inondé (*Lycopodium inundatum*\*\*), la Rhynchospora blanchâtre (*Rhynchospora alba*), la Rhynchospora fauve (*Rhynchospora fusca*\*), la Canche des marais (*Deschampsia setacea*\*), le Scirpe cespiteux, (*Scirpus cespitosus* ssp. *germanicus*\*), le Bois-sent-bon (*Myrica gale*\*) (photo), la Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*), la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*\*\*), la Cicendie filiforme (*Cicendia filiformis*), la Littorelle uniflore (*Littorella uniflora*\*\*), la Radiole faux-lin (*Radiola linoides*), la petite Utriculaire (*Utricularia minor*\*), la Violette blanchâtre (*Viola lactea*\*)...



La variété des biotopes est à l'origine d'une avifaune riche et diversifiée. Les oiseaux nicheurs les plus remarquables sont ici le Courlis cendré (*Numenius arquata*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), la Mésange huppée (*Parus cristatus*), le Roitelet triple-bandeau (*Regulus ignicapillus*), la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), le Hibou moyen-duc (*Asio otus*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), l'Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*), le Héron garde-boeufs (*bubuscus ibis*) (photo), le Milan royal (*Milvus milvus*), la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*), le Bec croisé des sapins (*Loxia curvirostra*). Le Busard cendré (*Circus pygargus*) est observé très régulièrement.



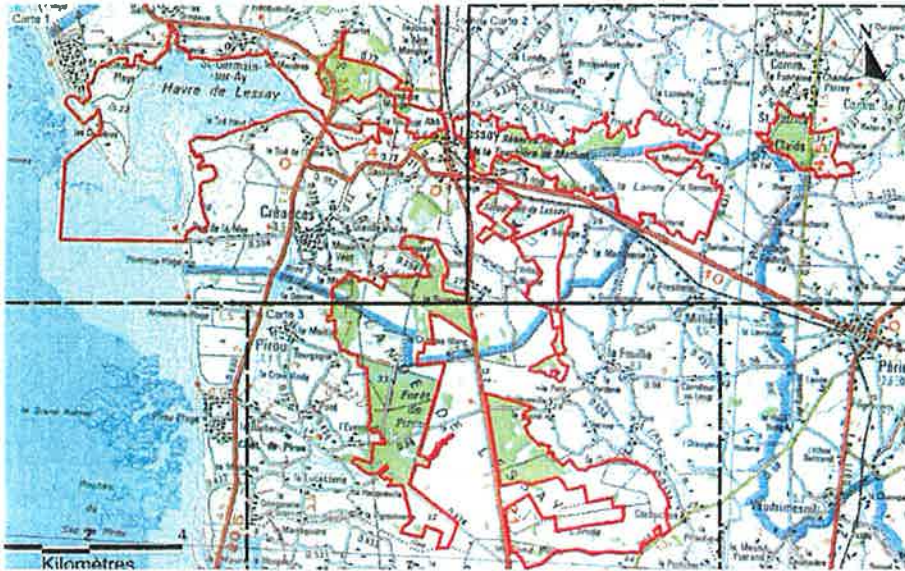
Le site est par ailleurs d'un grand intérêt batrachologique et accueil des espèces rares et protégées d'amphibiens. Parmi eux, notons la présence du Triton crêté (*Triturus cristatus*), du triton marbré (*Triturus marmoratus*) (photo), de la Rainette verte (*Hyla arborea*) et du crapaud acoucheur (*Alytes obstetricans*). L'entomofaune est également très riche, car souvent très dépendante d'une flore elle-même riche et diversifiée. Parmi les papillons, citons la présence du rare Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*), protégé au niveau national, dont la plante-hôte est la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*).



D'autres ordres d'insectes comptent également des espèces rares. Parmi les araignées, notons la présence de trois espèces particulièrement intéressantes : l'Argiope (*Argiope bruennichi*), le Graphosidé (*Phaeocedus braccatus*) et l'Argyronète (*Argyroneta aquatica*), fréquentant les eaux oligotrophes. Mentionnons aussi l'existence de trois libellules rares, le Leste dryade (*Lestes dryas*) (photo), l'Orthetrum brun (*Orthetrum brunneum*), le Sympétrum noir (*Sympetrum danae*), qui n'a été observé que dans deux stations en Normandie, et le Sympétrum à nervures rouges (*Sympetrum foscolombii*), découvert en 1996 et jusqu'alors inconnu en Normandie. De même, quatre espèces d'orthoptères rares sont notées ici : le Criquet des clairières (*Chrysochraon dispar*), la Decticelle des bruyères (*Metrioptera brachyptera*), le Criquet ensanglanté (*Stethophyma grossum*) et le Criquet des Pins (*Chorthippus vagans*). Enfin, quelques espèces rares de carabes sont observées sur la zone : *Ilybius aenescens*, *Graphoderus cinereus*, *Hydroporus umbrosus*, *Hydaticus seminiger*, *Rhantus suturellus*, *Carabus cancellatus*...



## Site Natura 2000 du havre de Saint-Germain et des landes de Lessay



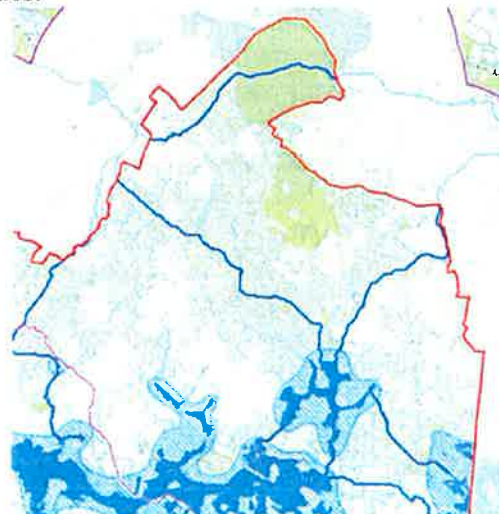
Les landes de Vesly sont est intégrées au site Natura 2000. Il convient de protéger strictement les réservoirs de biodiversité et de maintenir des corridors écologiques entre les différentes entités.

### Continuités écologiques

Une étude identifiant les continuités écologiques à préserver a été menée par le Parc des Marais sur la communauté de communes de Lessay. Elle présente (par des traits épais sur les cartes ci-après) les continuités à préserver. La carte communale, par la disposition de ses terrains constructibles veillera à n'interrompre aucune de ces continuités écologiques.



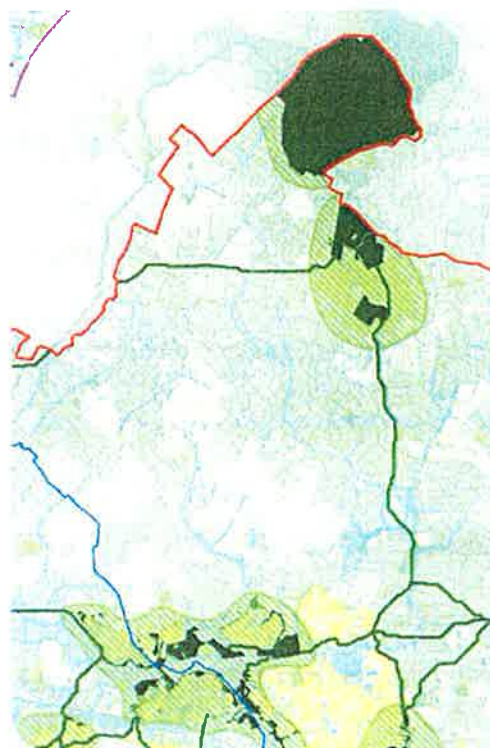
Continuités  
bocagères



Continuités  
humides



Continuités  
des landes



Continuités  
boisées

### Cours d'eau

- L'Ay et le ruisseau d'Angoville-sur-Ay, sont répertoriés dans la catégorie 2 (passable puis 1B (bonne) et classé en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).
- Les ruisseaux du Moulin Pissot, la rivière de Claidis et le Mouloir sont classés dans la catégorie 1A (excellent) et classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).
- La Brosse est répertoriée dans la catégorie 1B (bonne) et classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

### Agriculture

#### Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)<sup>7</sup>

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

Toutes les exploitations agricoles recensées sur la commune sont des élevages bovins (lait, viande). Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés<sup>8</sup> : 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.

<sup>7</sup> Le DGEAF est consultable sur le site [www.ddaf50.agriculture.gouv.fr](http://www.ddaf50.agriculture.gouv.fr)

<sup>8</sup> Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

### **Champs d'épandage**

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

### **Chasse**

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

### **Réseaux et assainissement**

#### **Adduction d'eau potable**

La commune est alimentée par le syndicat des eaux du Bauplois, à partir d'eaux souterraines traitées à la station de Saint-Jores. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique.

A développer

#### **Protection incendie**

A compléter

#### **Assainissement des eaux usées**

L'assainissement individuel est prévu dans toute la commune. De ce fait, les terrains proposés à la construction devront être aptes à la mise en place d'un épandage souterrain (sols d'aptitude bonne ou moyenne).



#### **Gaz de ville**

Le réseau de gaz de ville traverse le bourg et alimente environ 8 abonnés.





#### **Déchets**

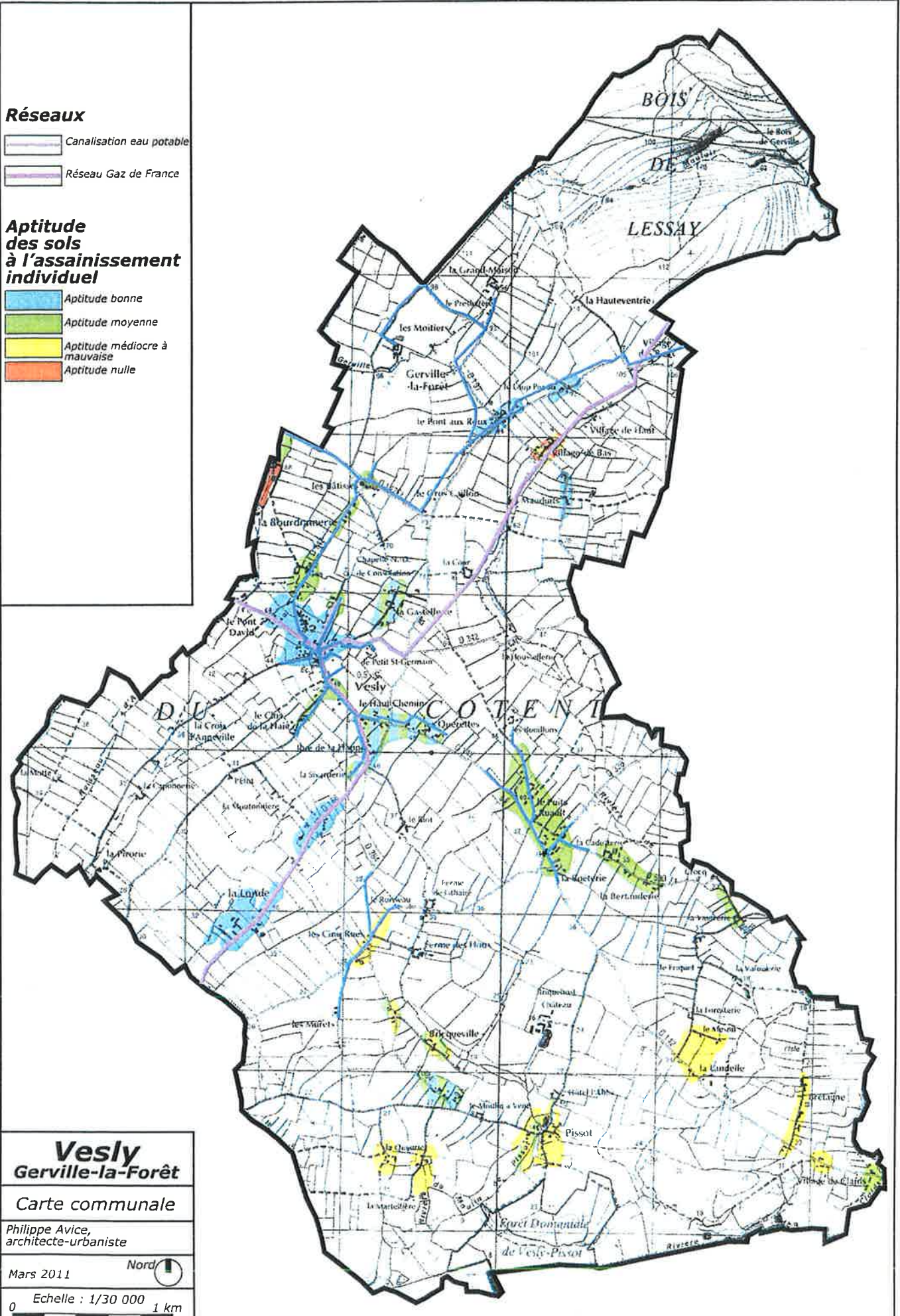
Une déchetterie intercommunale a été ouverte sur la commune de Créances.

### Réseaux

-  Canalisation eau potable
-  Réseau Gaz de France

### Aptitude des sols à l'assainissement individuel

-  Aptitude bonne
-  Aptitude moyenne
-  Aptitude médiocre à mauvaise
-  Aptitude nulle



**Vesly**  
**Gerville-la-Forêt**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011

Nord 

Echelle : 1/30 000

0 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.

Tous ces chiffres totalisent les données concernant les deux communes de Gerville et Vesly.

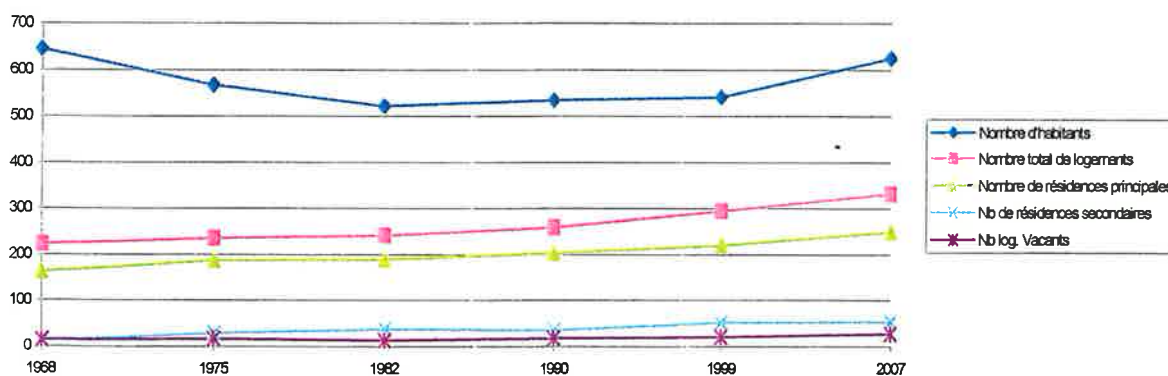
#### Population

L'évolution démographique depuis 1968 montre une diminution de la population sur le territoire de la commune avec une baisse brutale jusqu'en 1982. Depuis lors, la tendance s'est inversée, la population a augmenté peu à peu, et s'est nettement accélérée ces dix dernières années.

En 2007, l'indice de jeunesse<sup>9</sup> était de 1,08 (soit une population équilibrée). La tranche d'âge la plus représentée était les 15-29 ans. Toujours en 2007, on observait que le nombre d'habitants par résidence principale augmentait.

En 2007, le chômage touchait 5,2 % de la population active et concernait principalement les femmes (70% des chômeurs) et les 25-54 ans.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	<b>646</b>	<b>568</b>	<b>522</b>	<b>535</b>	<b>541</b>	<b>626</b>
Nombre total de logements	<b>223</b>	<b>235</b>	<b>242</b>	<b>259</b>	<b>295</b>	<b>332</b>
Nombre de résidences principales	164	188	190	204	221	250
Nb de résidences secondaires	14	30	38	36	53	54
Nb log. Vacants	15	17	14	19	21	28
Nb. d'hab / résidence pp.	3,9	3,0	2,7	2,6	2,4	2,5



<sup>9</sup> Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

## Logement

### Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 98,2 % de maisons individuelles (77,9 dans la Manche)
- 74,8 % de propriétaires de propriétaires parmi les résidences principales (61 % dans la Manche) ;
- 50,4 % de logements achevés avant 1945
- 15,7 % de logements construits de 1990 à 2004
- 49,2 % de résidences principales de 5 pièces et plus
- 79,6 % de grands logements (4 pièces ou plus) contre (70,7 % dans la Manche). Il y a beaucoup de grands logements, alors qu'il faudrait mieux développer l'offre de petits logements de manière à disposer d'un éventail complet de types de logements, notamment les petits qui répondent aux besoins des jeunes et des personnes âgées.

On observe que le taux de logements vacants était lui aussi élevé : 8,4 % alors que la moyenne départementale était de 6 %.

### Logements locatifs

La commune dispose de 9 logements sociaux individuels, qui représentent 3,6% du parc de logements en 2007. Cela peut permettre aux jeunes ou aux familles à revenus modestes, familles monoparentales, de s'établir sur la commune plutôt que de chercher dans une autre commune un logement approprié à leur situation.

### Rythme de construction

Entre 2001 et 2010, il y a eu 80 logements de créés. 71,5 % d'entre eux l'ont été sous forme de pavillons en milieu de parcelle agricole, le long des routes desservies par les réseaux. Cette forme d'urbanisme est désormais à éviter car il est trop consommateur d'espace agricole. Sur les 10 dernières années, le rythme des construction est donc de 8 logement par an.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	totaux	moyenne
logements neufs	2	3	4	4	8	4	8	9	9	6	57	5,7
logements créés dans du bâti ancien	2	0	4	1	3	2	2	3	2	4	23	2,3
<b>totaux</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>8,0</b>

### Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 1,5 soit 15 logements sur les 10 prochaines années.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite se développer. Elle est sollicitée par de nombreux candidats qui apprécient son cadre rural et sa proximité du littoral. Sans document d'urbanisme, le développement a tendance à être désordonné et à empiéter sur les zones agricoles. Par ailleurs, l'accumulation de contraintes rend difficile l'identification des secteurs réellement constructibles. L'objectif principal est de maintenir la population scolaire (3 classes).

Il faut tenir compte du cas particulier de **Gerville-la-Forêt** : Cette commune est si petite que l'on n'y trouve pas de hameau composé de plus de 5 foyers, ce qui a pour effet négatif de bloquer la construction depuis un certain temps. La carte communale va permettre de définir quelques terrains constructibles à Gerville.

Une autre attente des élus est de retrouver au minimum les contours de la carte communale approuvée en 1995 mais aujourd'hui périmée, et de permettre de développer principalement le bourg de Vesly, afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

### Principes d'aménagement

- Créer des voies nouvelles selon un schéma cohérent sur le long terme
- Autant que possible, conserver la trame bocagère et les haies existantes
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- Axer le développement essentiellement sur l'accession à la propriété car il y a déjà suffisamment de logements locatifs dans le bourg.
- Respecter l'intégrité des abords de l'église de Gerville et de la chapelle Notre-Dame de la Consolation.

### Estimations des besoins sur 10 ans

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **30 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **75 habitants**.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à **1,5 logement** par an, soit **15 logements** au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **45 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1000 m<sup>2</sup>**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

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

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**.

### **Estimation des besoins en nombres de logements**

Croissance souhaitée sur 10 ans	75 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	30 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	15 log.
Nombre de logements sur 10 ans	45 log.

### **Estimation des besoins en superficies constructibles**

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1000 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	45000 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	10 %
Superficie à prévoir pour rétention foncière	4500 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	9000 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	<b>58500 m<sup>2</sup></b>

### **Le bourg de Vesly**

- Le bourg accueille les équipements et les commerces. La plupart des terrains qui se situent autour du bourg seront intégrés à la zone constructible. Même si pour une partie d'entre eux, la création de voie de desserte sera nécessaire. Le schéma d'aménagement ci-après n'est donné qu'à titre indicatif, le principe étant de réserver des accès permettant à terme de créer de véritables rues et d'éviter dorénavant les parcelles en drapeau.
- Une nouvelle salle communale est envisagée, peut-être à proximité de la mairie.

### **Le Pont-aux-Roux (Gerville)**

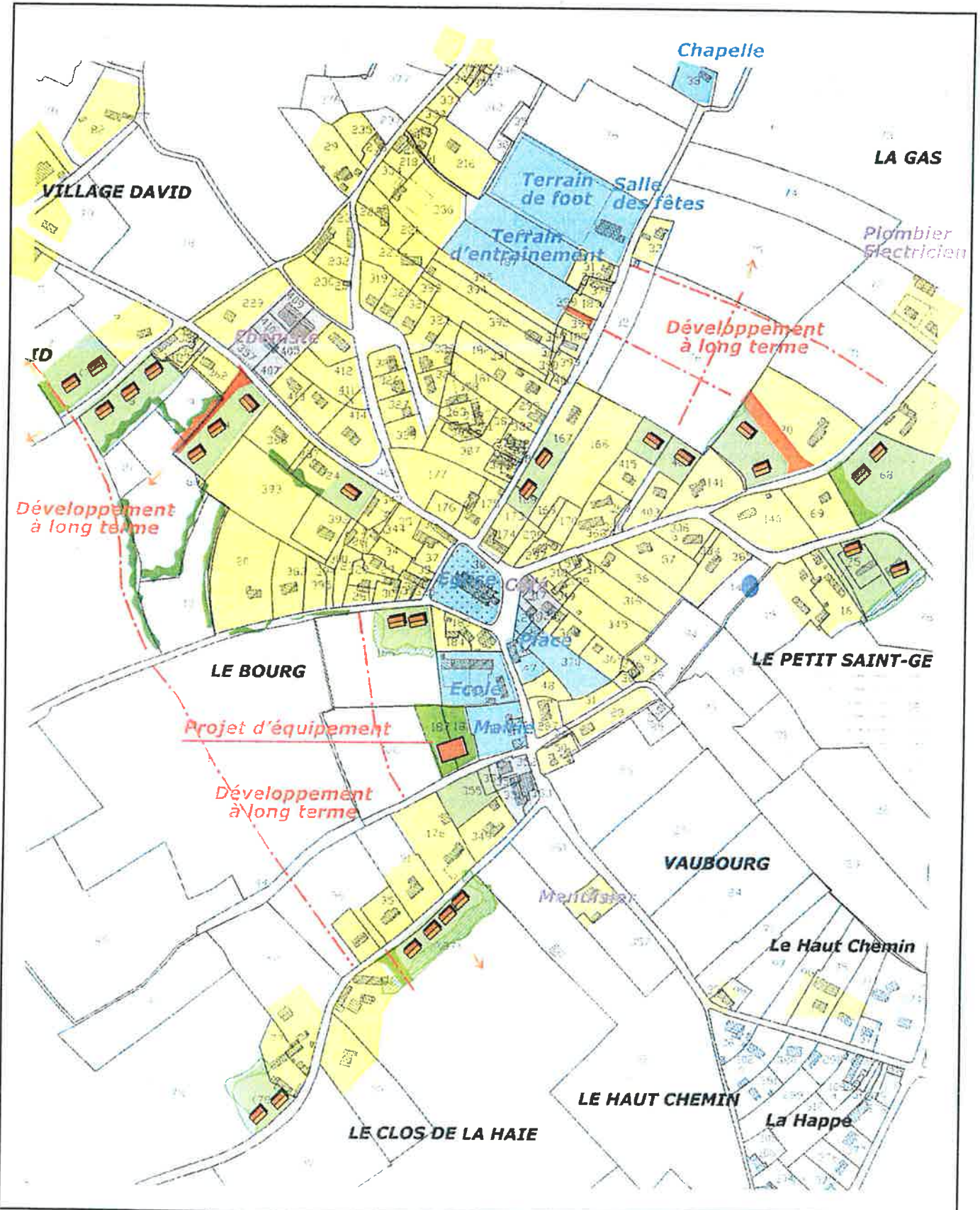
- La commune de Gerville n'a pas à proprement parler de bourg. L'église est isolée, et la mairie se trouve dans le hameau du Pont-aux-Roux qui est la principale agglomération de la commune.

### **La Happe**

- Ce hameau important, situé à proximité du bourg accueille une bonne partie des maisons récentes et devrait être raccordé à l'assainissement collectif à plus long terme. L'existence de nombreuses dents creuses dans ce secteur justifie la création d'une zone constructible.

### **Le Puits-Ruault**

- Ce hameau comprend beaucoup d'habitations et une entreprise de maçonnerie. Le périmètre constructible permettra de garantir l'évolution normale des habitations et des activités dans ce secteur, voir la densification de certains terrains si l'opportunité se présente.



**Vesly**  
Gerville-la-Forêt

Carte communale

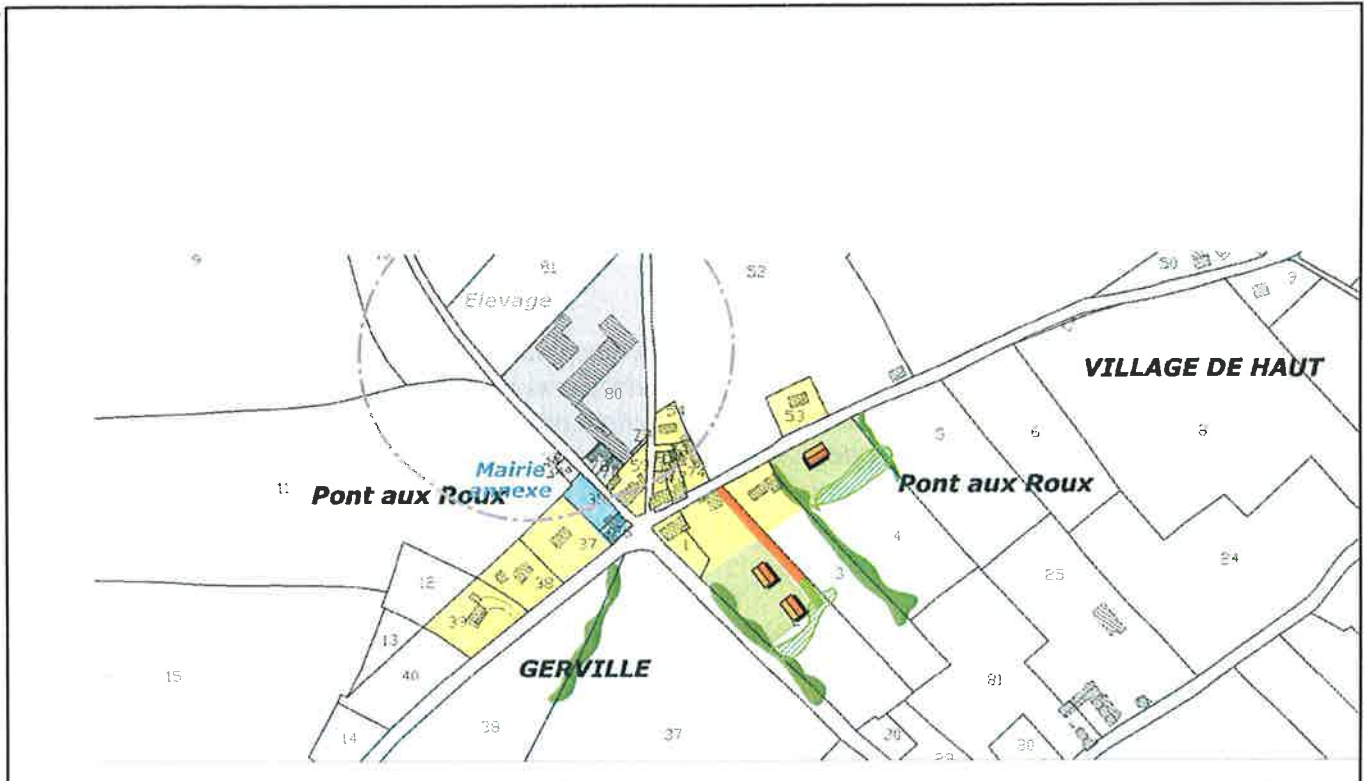
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011 Nord

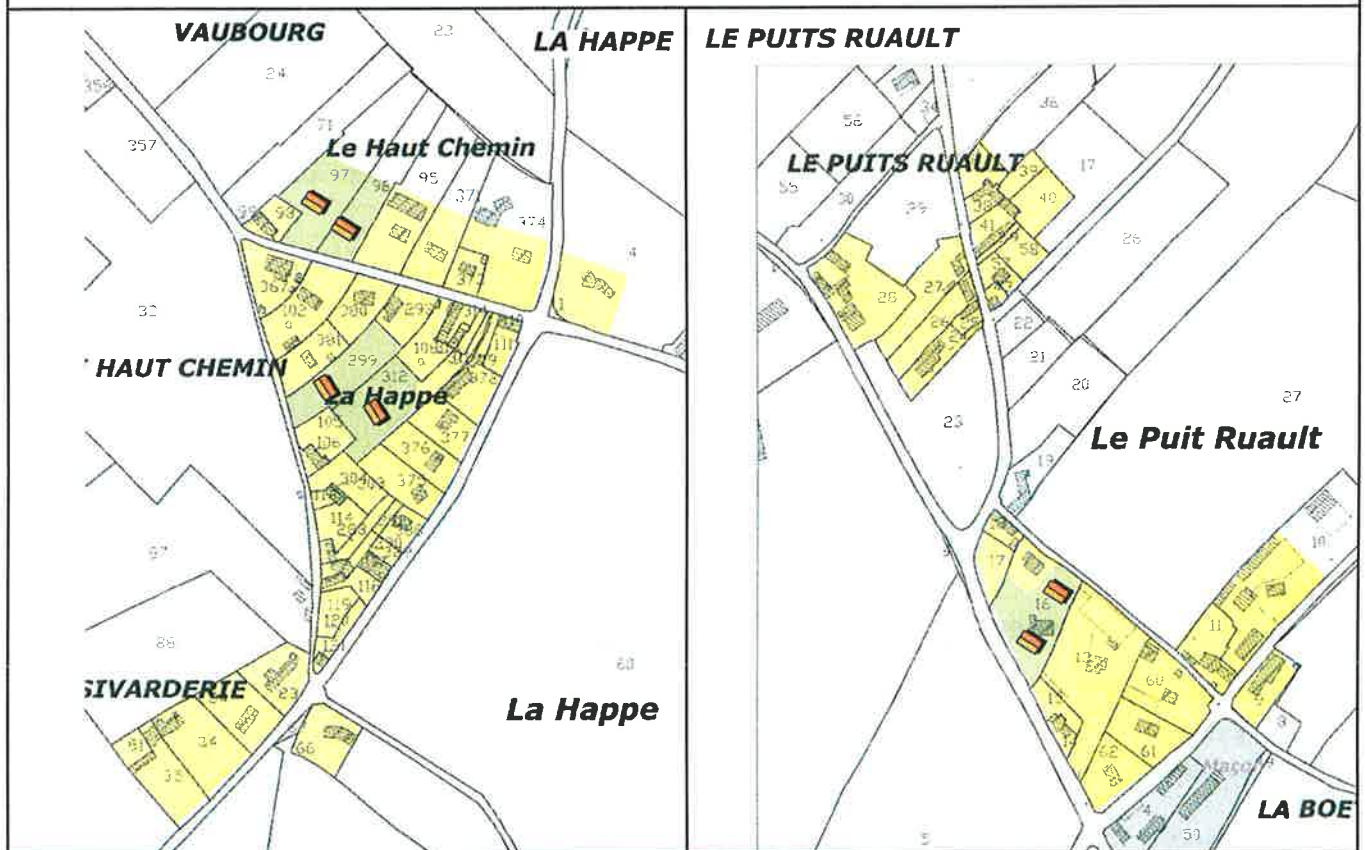
Echelle : 1/5 000  
0 100 m

**Proposition d'aménagement à long terme : le bourg (variante 8)**

	Habitat existant		Axe visuel à préserver
	Activités existantes		Voie à créer (tracé de principe)
	Equipement public		Haie existante / à créer
	Zone agricole ou naturelle		Extension ultérieure à envisager
	Propositions de terrains constructibles		Voie à créer
	Reserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie future		Exemple d'implantation de construction



**BOURG DE GERVILLE**



**Vesly**  
Gerville-la-Forêt

Carte communale

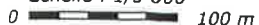
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011















1500 m

Echelle : 1/5 000



**Proposition d'aménagement à long terme : les hameaux (variante 6)**

	Habitat existant		Axe visuel à préserver
	Activités existantes		Voie à créer (tracé de principe)
	Equipement public		Haie existante / à créer
	Zone agricole ou naturelle		Extension ultérieure à prévoir
	Propositions de terrains constructibles		Voie à créer
	Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie future		Exemple d'implantation de construction

## Mise en œuvre

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 six ans renouvelables.

### **Taxe communale sur les plus-values immobilières**

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 instaurée sur la commune**

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) - Déjà instaurée sur la commune**

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

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>10</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.

### **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,

<sup>10</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 /

d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...).

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

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport à l'article L.110 du code de l'urbanisme

- La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement.
- L'urbanisation groupée autour du bourg et des principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- Une phase ultérieure du développement de la commune a été étudiée, afin de réserver des accès placés judicieusement et pouvoir y appliquer le droit de préemption.

### Justifications par rapport à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

- La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter plusieurs périmètres autour d'agglomérations existantes se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

### **Evaluation des superficies constructibles**

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

	Superficie disponible	Nombre de lots envisageable
Vesly / bourg	39930	27
Vesly / La Happe	8600	6
Vesly / Le Puits Ruault	0	0
Gerville / Le Pont-aux-Roux	8800	6
<b>Total Vesly + Gerville</b>	<b>57330</b>	<b>38</b>

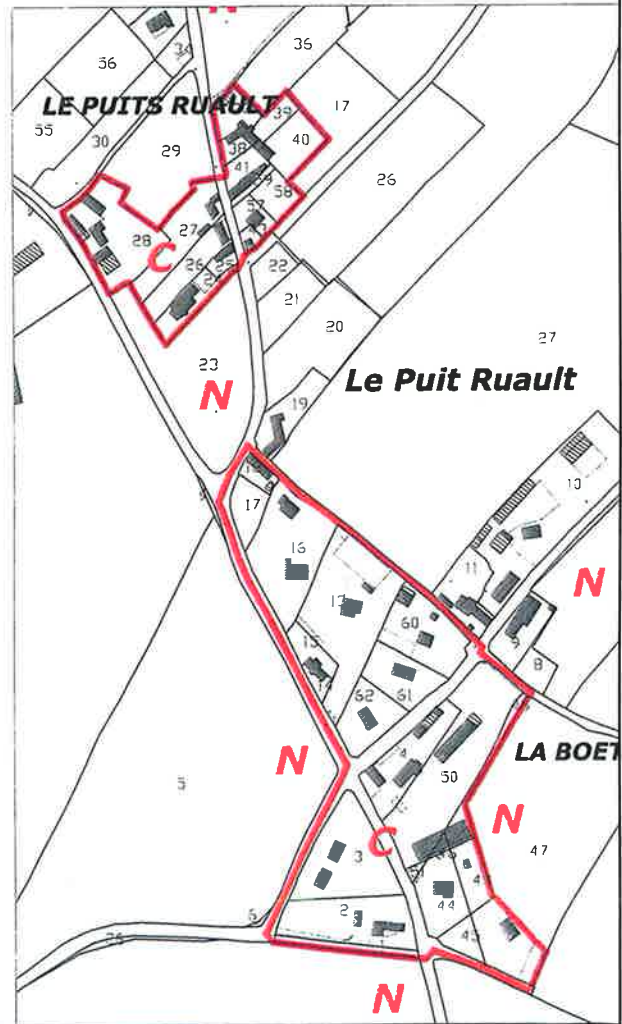
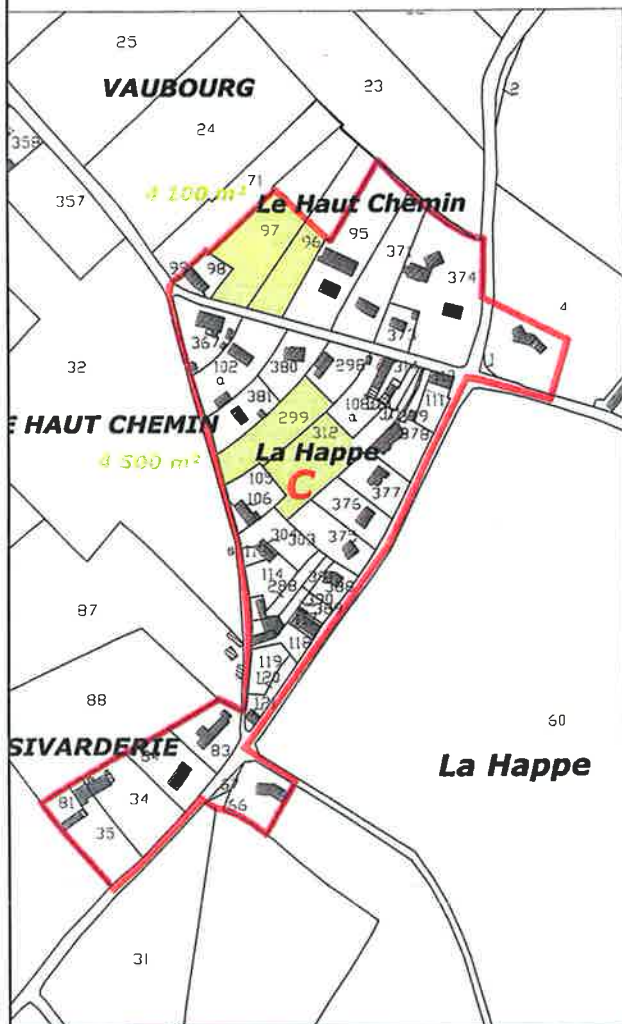
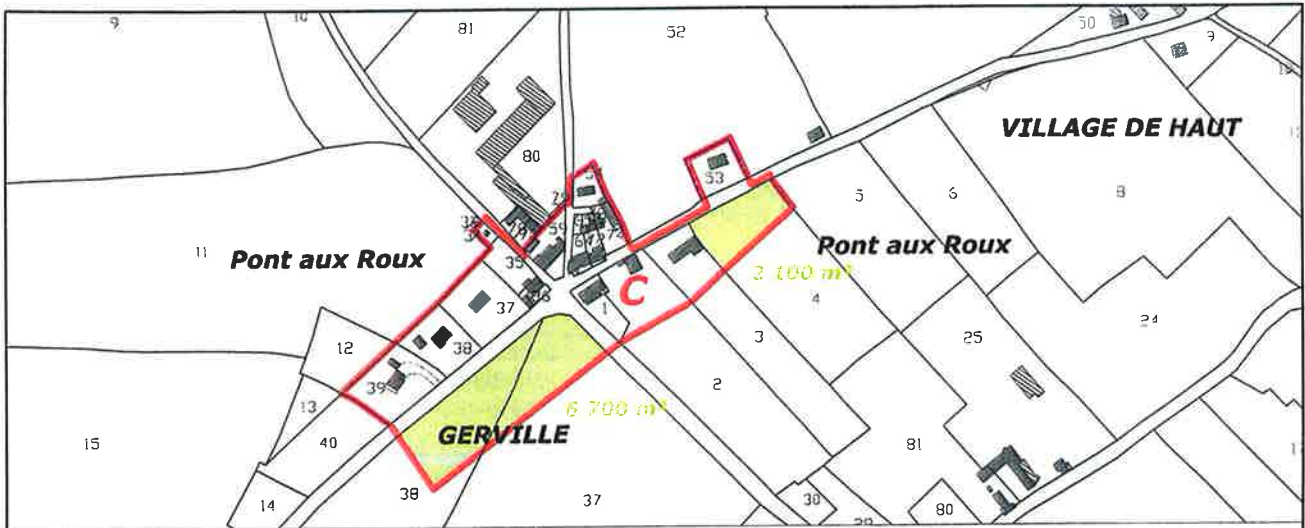
Les superficies urbanisables correspondent bien aux objectifs de développement et respectent le principe de gestion économe des sols.

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

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau (l'Ay et ses affluents), leurs abords et les terrains humides, comme par exemple les parcelles n° 14, 94, 85, 86 situées au cœur du bourg.

La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.





**Vesly**  
Gerville-la-Forêt

**Carte communale**

Philippe Avice  
architecte-urbaniste

Mars 2011

Echelle 1/5 000

**Les hameaux**

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

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

Référence cadastrale	Locataire Exploitant	Propriétaire	Utilisation	Epanage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	Quotta, terre primable DPU, Bio CU+
<b>Gerville (Pont-aux-Roux)</b>					
YA 38*	Exploitant →	LECONTE DENIS	Labours Pâturage	Oui	Quotta, DPU Terre primable
YA 37*	Exploitant →	LECONTE MICHEL	Labours Pâturage	Oui	Quotta, DPU Terre Primable
YA 4*	Exploitant →	LECONTE MARIE AGNES	Labours Pâturage	Oui	Quotta, DPU Terre primable
<b>Vesly : le bourg</b>					
ZT 7*	Exploitant: <b>COUILLARD THERESE</b>	M&Mme LEFORESTIER Daniel	Prairie	Non	
ZT 8	Exploitant: <b>COUILLARD THERESE</b>	M&Mme / LEBRETON E Jean Baptiste	Pâturage	Non	
AT 14	Aucun	JEAN Yvette	Prairie	Non	CUB
ZT 24	Exploitant: <b>LELIMOUSIN Régine</b>	M. LAIR Louis Lucien / Guy	Labours	Oui	Quotta, DPU Terre primable
AV 167	aucun	M&Mme LEDANOIS Dominique	Rien	Non	
AV 416	Aucun:	Mme HERVIEU Armelle	Rien		
AV 404	Aucun	Mme HERVIEU Armelle	Rien		
ZV 70*	Aucun	M&Mme BASNEVILLE Bruno	Rien		
ZV 68	Exploitant: <b>LELIMOUSIN Régine</b>	Consorts LELIMOUSIN - LESEIGNEUR - CLEMENT	Prairie	Non	
A côté ZT 75	Locataire : <b>LELIMOUSIN Régine</b>	LELIMOUSIN Régine	Prairie temporaire	Non	
AT 186*	Aucun	M & Mme DESHEULLES Pierre		Non	
AT 355	Aucun	M&Me LEBOURGEOIS Gérard	Dépôt de menuiserie	Non	
ZT 78*	Exploitant →	M&Mme SALMON Roger	Labours	Non	
ZT 37*	Aucun	M&Mme DESHEULLES Pierre.	friche	non	
<b>Vesly – La Happe / Le Haut Chemin</b>					
AT 98*	Aucun	M VIOLETTE François	Rien		
AT 96*	Aucun	M&Mme QUENAULT Eugène	Rien		
AT 299	Aucun	Consorts LENOEL - JUMELIN	Rien		
AT 312	Aucun	M&Mme LELOUET Ludovic	Rien		

(\* = seule une partie de la parcelle est constructible)

En examinant de plus près les 21 terrains constructibles, on s'aperçoit que seulement 9 d'entre eux empiètent sur des surfaces agricoles, pour une superficie totale 2,7 ha. Les autres terrains sont des jardins ou des friches.

Le projet n'aura pas d'impact sur les plans d'épandage.

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.

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

La zone Natura 2000 du Havre de Saint-Germain-sur-Ay et des landes de Lessay concerne le territoire communal :

- Directive Habitats : Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR2500081.

Cet ensemble couvre un vaste territoire de zones naturelles aux caractéristiques variées. La commune se situe à l'amont du marais de l'Ay. Le territoire communal dépend donc de son bassin versant, le ruisseau qui irrigue le bourg rejoint la rivière à environ 4 kilomètres en aval.

La commune comprend également des landes remarquables, ainsi qu'une forêt domaniale (la forêt de Vesly-Pissot, d'une superficie de 41 ha, repérée comme réservoir de biodiversité.

La carte communale ne prévoit aucun terrain constructible sur l'emprise des zones naturelles à protéger, et les terrains urbanisables les plus proches de la zone Natura 2000 se situent à plus de 2,6 kilomètres, au hameau de la Happe.

### Effets notables de la carte communale :

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

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

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.




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

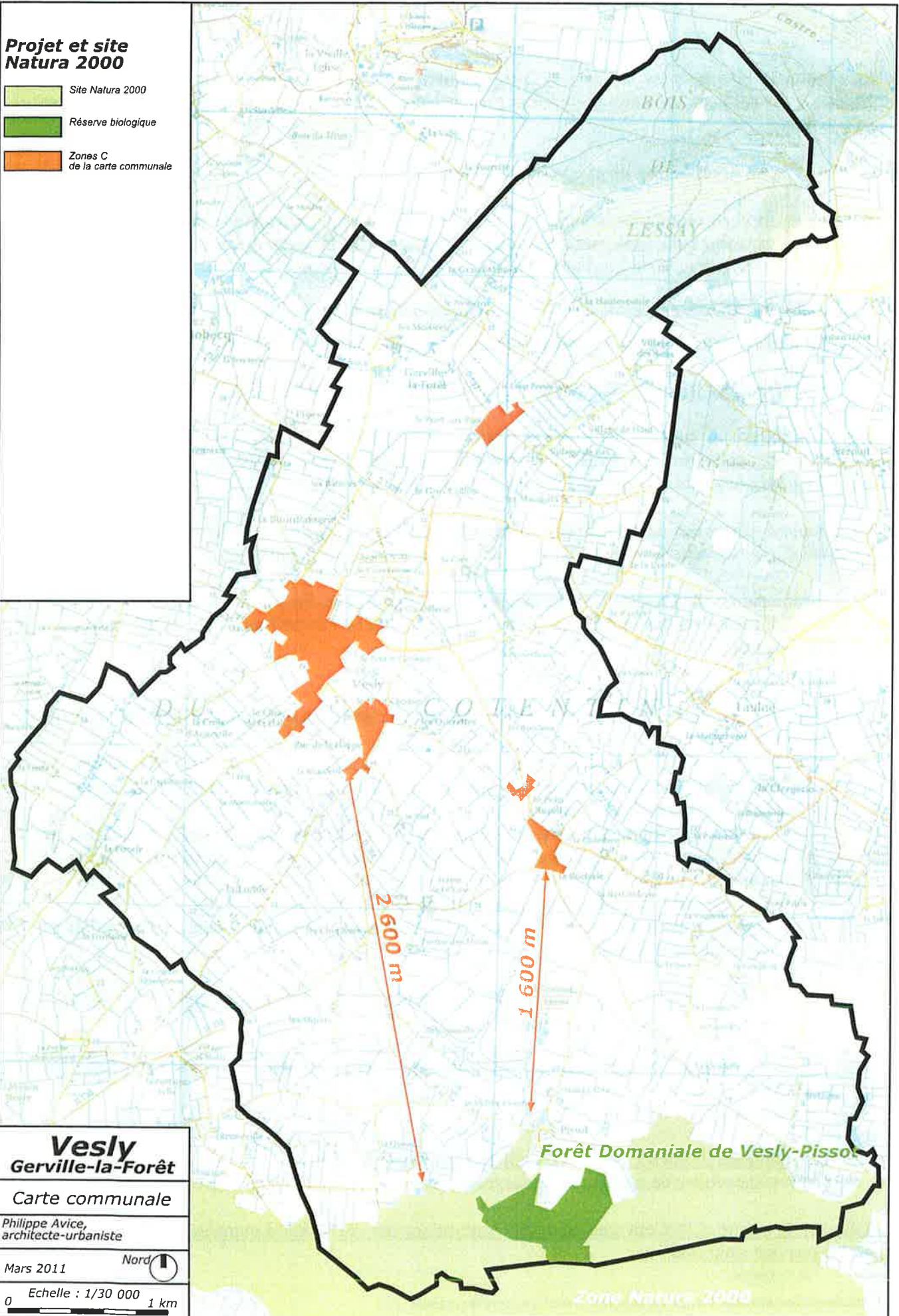
- le développement de la commune passe par un accroissement du nombre de logements.

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

- Sans objet.

**Projet et site  
Natura 2000**

-  Site Natura 2000
-  Réserve biologique
-  Zones C  
de la carte communale



**Vesly  
Gerville-la-Forêt**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2011

Nord 

Echelle : 1/30 000

0 1 km

### **Préservation de l'environnement**

La carte communale préserve les espaces naturels boisés, les espaces naturels constitués par les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments d'élevage, les cheminements piétons et ruraux existants.

### **Mise en valeur de l'environnement**

La carte communale suggère d'épaissir les villages, plutôt que de les allonger le long des routes existantes ; d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles ; de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des dernières années.

### **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.

## 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.

## 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).

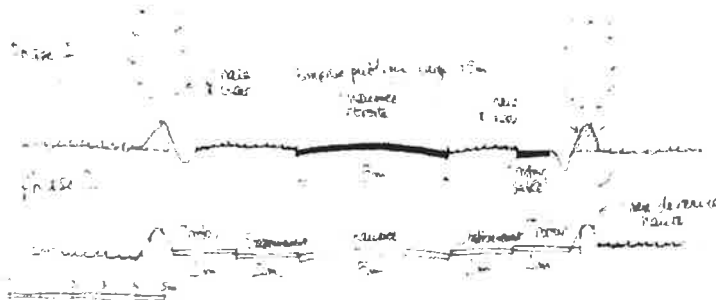
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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.



A plus long terme, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

## Aspect des constructions

### **Principes**

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité ;
- les bâtiments nouveaux doivent avoir des formes et des proportions en harmonie avec les constructions environnantes et respecter les principes d'intégration au site.

### **Implantation des constructions**

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
- si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faitage.

### **Clôtures**

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

### **Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes**

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

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

## Les règles générales de l'urbanisme

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

### Article R. 111-1

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

Toutefois :

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

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

#### Article R111-2

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

#### Article R111-3

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

#### Article R111-4

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

#### Article R111-5

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

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

#### Article R111-6

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

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

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

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

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

#### **Article R111-7**

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

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

#### **Article R111-8**

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

#### **Article R111-9**

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

#### **Article R111-10**

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

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

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

#### **Article R111-11**

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

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

#### **Article R111-12**

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduelles 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	<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
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.	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles 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
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique Décret n°61-859 du 1 <sup>er</sup> août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application. Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	<b>Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche,</b> Place de la préfecture, 50009 Saint-Lô, tel : 02 33 06 56 56 <b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt / service des équipements publics et ruraux</b> cité administrative, Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00.
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée. Décret 85-1108 du 15 octobre 1985. Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	<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>Gaz de France - Direction Production Transport - Région Normandie</b> 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex - tel : 02 35 52 62 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<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'Equipelement Service de gestion de la route (SGR)</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex, 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	<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 <b>Direction de la gestion nationale des fréquences</b> Services sites et servitudes. Technopôle Brest-Iroise rue René Descartes BP 46 , 29280 Plouzanne
T5	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
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> 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