



Département de la Manche

Commune de
Hémevez

Carte communale

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 14 septembre 2012

Le maire,



Maitre d'ouvrage

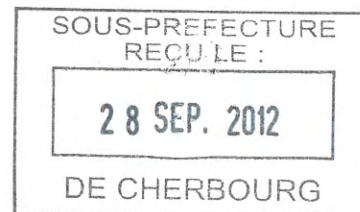
**Commune de
Hémevez**

Le bourg, 50700 Hémevez,
tel : 02 33 21 12 19

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

61, rue de l'Abbaye, 50100 Cherbourg-Octeville
tel : 02 33 88 54 00



Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**

40, rue de l'Echiquier, 75010 Paris
tel : 09 50 80 86 18

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du **18 OCT. 2012**

Pour le préfet

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Dominique Mandouze

Sommaire

1. Etat initial

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

2. Contraintes et servitudes

Schéma de Cohérence Territoriale
Servitudes d'utilité publique
Risques ou contraintes
Patrimoine
Contraintes agricoles
Réseaux et assainissement

3. Analyse des données socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 10 ans
Principes d'aménagement
Enjeux d'aménagement
Mise en œuvre

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux article L110 et L121-1 du code de l'urbanisme
Préservation de l'environnement
Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

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

Annexes

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

1. État initial

Etymologie¹

Le sens du nom de la commune est « *Le gué du Ham* » où l'adjectif *hamais*, qui qualifie les habitants du village voisin (Le Ham) est suivi du mot *vé*, forme dialectale du français *gué*, lui-même issu du latin *vadum*.

Caractéristiques physiques

Relief

Avec 430 ha de superficie, la commune de Hêmevez est exiguë, d'autant qu'une bon quart se trouve être inondable. Seulement 17 mètres séparent le point le plus haut (Le hameau Guérin) et le point le plus bas (Le Pré aux Bœufs).

La majeure partie du territoire est située en bordure du marais du Merderet.

Le centre de la commune s'organise autour d'une petite vallée qui abritait jadis des moulins, comme en témoigne la toponymie et la présence de biefs.

La vallée du Merderet a un fond plat, et s'élargit à partir du pont. Les coteaux sont malgré tout relativement abrupts, au point que le village semble perché sur un petit promontoire.

Les constructions situées aux abords du marais sont fortifiées : le château de Hêmevez et le manoir de Goudange.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le

paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau en cas de pluie torrentielle : 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 le Merderet, la Sinope, le ruisseau du Petit Moulin et le Ruage.

Le marais, qui est inondable, est drainé par une multitude de fossés qui délimitent les parcelles de terre.

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage :

Hêmevez 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.

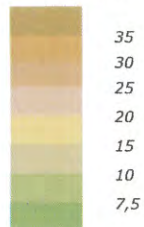
¹ Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.

Hémévez

Carte communale

Relief

Altitudes
en mètres NGF



26 Point le plus haut

Ligne de points hauts

7 Point le plus bas

Cours d'eau

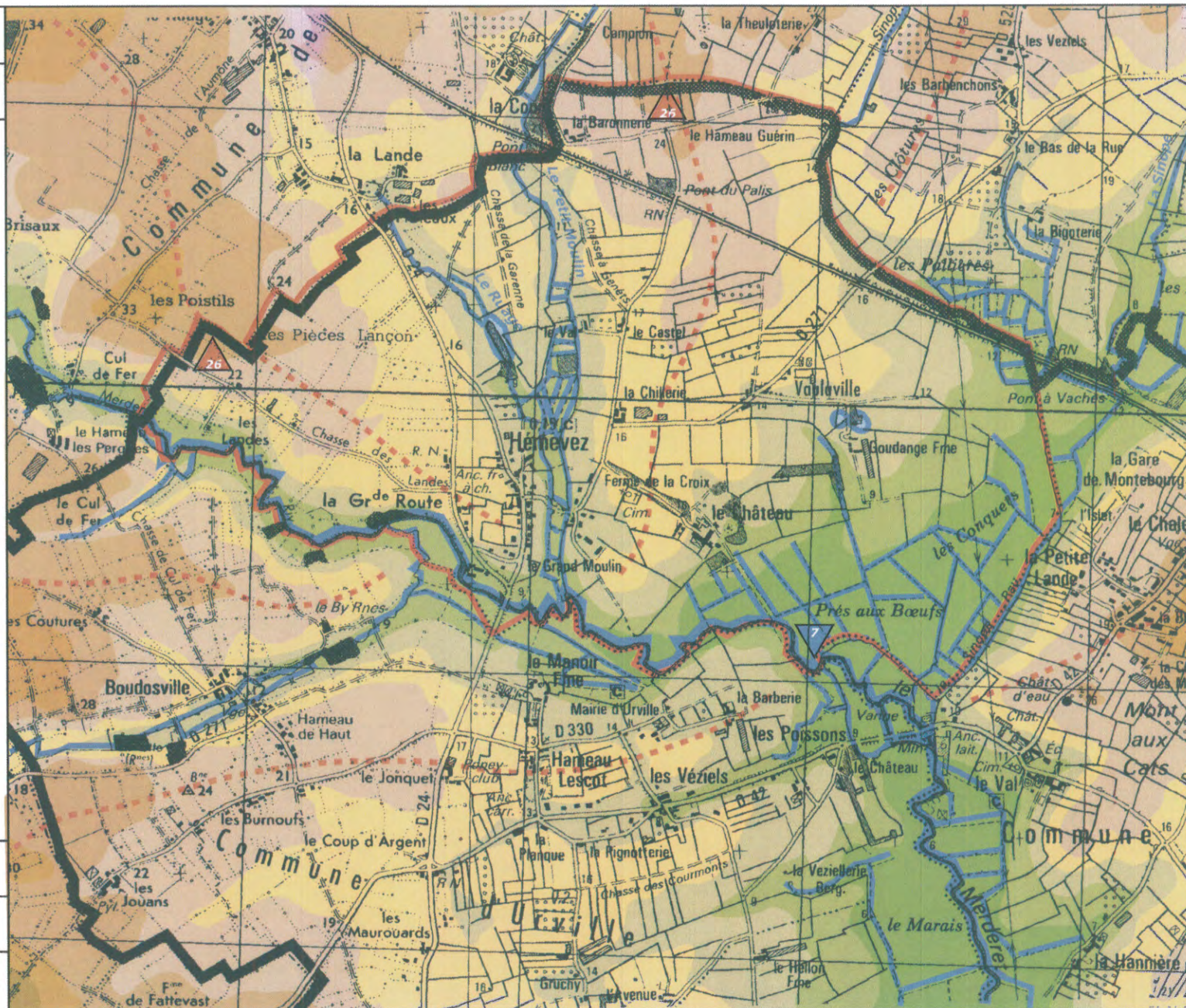
Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2010

Nord










0 Echelle : 1/20 000 1 km



Hémévez

Carte communale

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Point de vue remarquable
-  Point fort
-  Point faible



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2010

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km





Le marais

Le marais du Merderet est large d'environ 500 mètres ponctué de plantations. Il s'agit d'un paysage remarquable, ouvert et vulnérable.



La vallée

Au centre de la commune se trouve une petite vallée à fond plat et humide. Elle sépare le village en deux entités bien distinctes.

Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église attire les regards (notamment le clocher en bâtière). Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. Pourtant l'église ne marque pas la centralité de la commune. L'enclos paroissial est isolé, accessible par l'avenue du château.

Cette organisation est relativement rare et doit être préservée, en évitant de boucher les vues existantes sur l'église.



L'eau est très présente dans la commune, non seulement sous la forme de cours d'eau mais également de mares, qui sont parfois très mal entretenues.



Le petit patrimoine religieux est peu dense sur la commune. Calvaires et oratoires forment des éléments intéressants dans le paysage, et sont très bien mis en valeur.



Un ancien four à chaux se trouve au centre du bourg. Ce bâtiment n'a plus de fonction aujourd'hui mais il rappelle que depuis longtemps une activité industrielle est établie dans cette partie de la commune. Ce bâtiment doit être préservé et mis en valeur.



Le château de Hémevez est caché derrière une longue avenue boisée et divers bosquets.



Le manoir de Goudange présente un porche à deux arches dissymétriques, typique du Cotentin. Souvent aux abords des marais du Cotentin et du Bessin on trouve des demeures fortifiées.

Points négatifs du paysage



Quelques bâtiments à l'abandon posent problème dans le paysage. S'il s'agit d'anciens bâtiments agricoles, il n'est pas facile d'imaginer leur transformation en habitation.

Cette maison récente a été construite sur un terrain qui domine le marais, et son impact est très fort sur le paysage.



Les panneaux publicitaires n'ont rien à faire au cœur d'un village traditionnel.



Caractéristiques urbaines

Trame des voiries





La commune est traversée par la RD 24 (de Valognes à Picauville) qui est relativement fréquentée et où la circulation est rapide. Certaines maisons du village prennent accès sur cet axe, avec une très mauvaise visibilité.

Le centre du bourg est composé d'une rue relativement étroite, qui connaît des problèmes de stationnement, notamment aux abords de la mairie.

Hémévez

Carte communale

Voirie

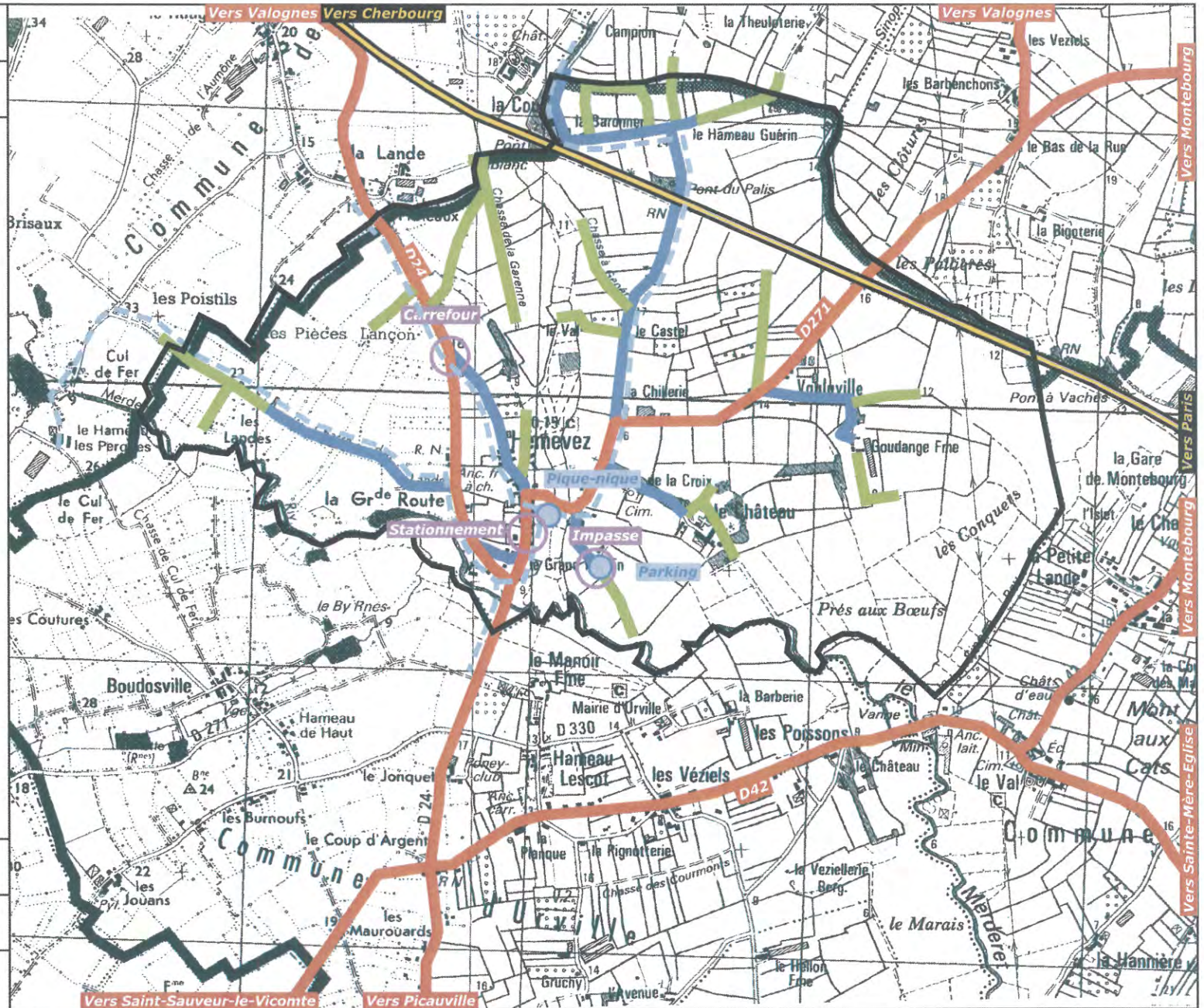
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, chemin piéton
-  Incohérence, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur
-  Chemin de fer

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2010











Echelle : 1/20 000 1 km

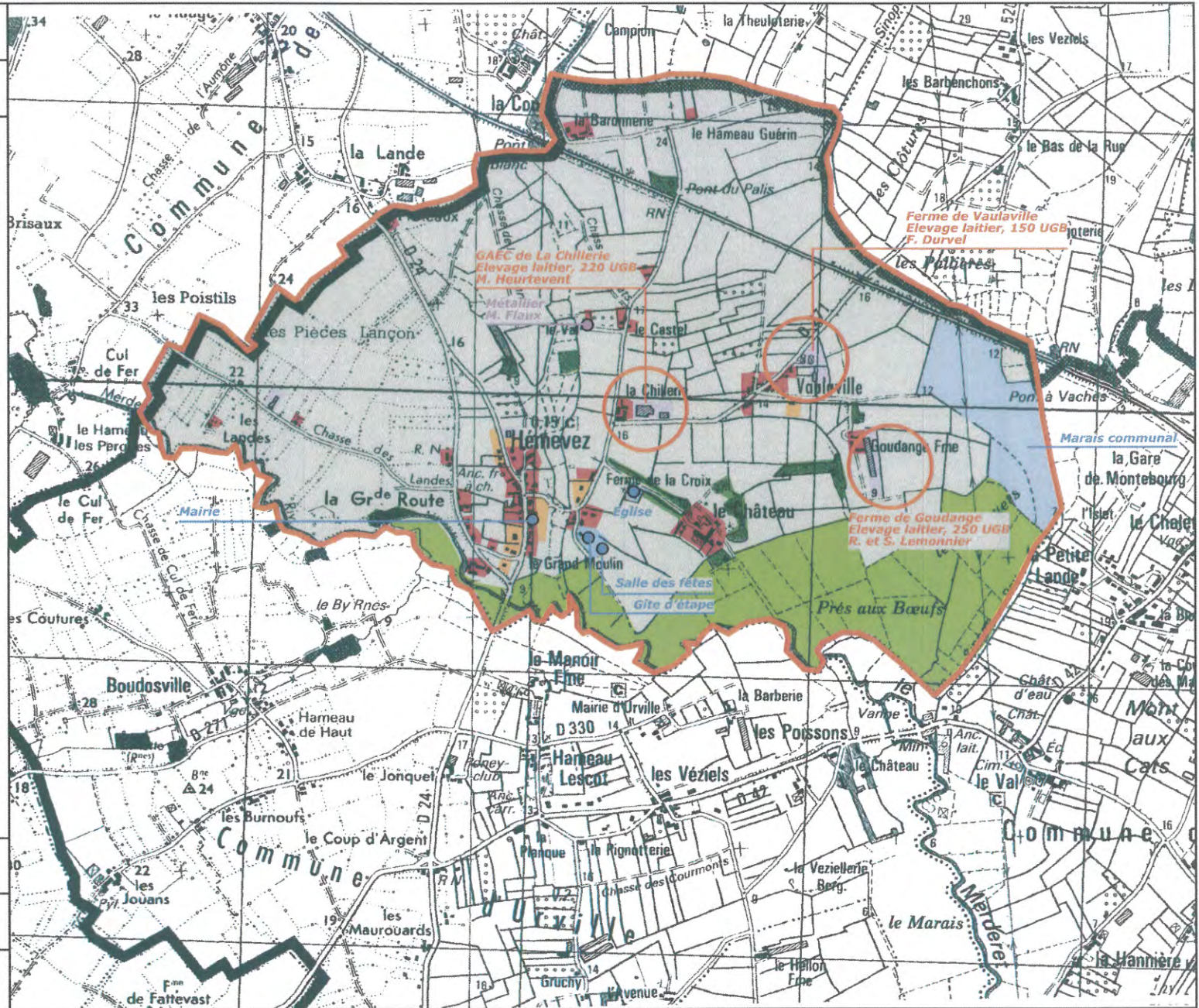


Hémévez

Carte communale

Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Boissements
-  Agriculture
-  Equipement public
-  Activité
-  Siège d'exploitation avec élevage
-  Marais



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2010



Echelle : 1/20 000 1 km



Sur les autres routes départementales, il règne un grand calme et l'on se sent en sécurité sur les routes de campagne. La circulation est fluide sur toute la commune.



Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau est particulièrement bien conservé. Certains chemins sont répertoriés dans les guides de randonnée. Mais un certain nombre de chemins ruraux se terminent en impasse.

Espaces publics



Un parking tient lieu d'unique place publique près de la salle des fêtes. Il n'y a pas d'autre espace collectif de ce type dans la commune.

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration des constructions autour de quatre entités : la Grande Route (le bourg) et Vaulaville, et de quelques constructions isolées réparties sur toute la commune. Le bourg a connu un développement important ces dernières années, sans aucune réflexion sur l'aménagement ou le devenir de la commune.

Pour ne pas modifier la structure de la commune, il vaut veiller à préserver des séquences de campagne entre chaque hameau, et à ne pas étirer indéfiniment le village le long de la route principale.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

Plusieurs typologies de maisons traditionnelles se côtoient :



La maison typique de Hêmevez est une construction en pierre de couleur claire. Les toitures sont en ardoise, à deux pentes à 45°, et les ouvertures bien alignées d'un étage à l'autre. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux.



La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre. En principe, les toitures n'ont pas de lucarne.



Les rares lucarnes sont de petite dimension et implantées à la jonction du toit et de la façade.



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



Les anciennes maisons ouvrières n'ont généralement pas d'étage.



Hémevez / carte communale / rapport de présentation



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



Le village de Vaulaville comporte un important patrimoine de constructions en mâsse. Malheureusement, la plupart de ces maisons ne sont pas habitées et le manque d'entretien pourrait menacer ce village.



Il reste encore de nombreuses possibilités pour restaurer du bâti ancien, ce qui permettra de créer de nouveaux logements



Certains bâtiments mélangent les deux techniques constructives : pierre et mâsse.

Ici le pignon en pierre correspond à l'époque où la construction était couverte en chaume. Le réhaussement en mâsse correspond à une toiture en ardoise.

Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes sont souvent très différentes du bâti traditionnel et contribuent à banaliser le paysage sur tout le territoire.



Les contrastes sont inversés (murs clairs et menuiseries foncées), les clôtures, souvent de piètre qualité ont un impact fort sur l'aspect de l'espace public.



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



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



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



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

La vie communale

Les équipements publics

- Eglise et cimetière (environ 35 à 40 emplacements disponible : capacité suffisante pour les années à venir)
- Mairie, manque de stationnement à proximité.
- Salle des fêtes pour 120 personnes, quelques travaux sont à prévoir (cuisine et sanitaires).
- Gîte d'étape (30 lits), accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Aurs7 du gîte : terrains de football, de boules et de volley
- Aire de pique-nique près de la rivière



Le bâtiment de la mairie est inadapté à ses fonction : problème de stationnement, manque de confidentialité. L'étage est occupé par un logement qu'il faut entièrement rénover.

La commune aimerait disposer d'un atelier communal (éventuellement près de la salle des fêtes).

Propriétés communales

- Un logement communal au dessus de la mairie est à réhabiliter (problèmes de chauffage, de sanitaires...)
- Un logement communal près du gîte.
- marais communaux, loués à un agriculteur.
- le presbytère a été vendu
- La déchetterie est au Ham
- Dans le canton il y a un déficit d'accueil de la petite enfance, pas assez d'assistantes maternelles formées, pas de crèche ni de halte garderie.

- En revanche, le maintien à domicile de la population âgée est développé, avec aide à domicile en milieu rural, portage de repas, etc.

Scolarité

- RPI avec Le Ham, Flottemanville, Sortosville et Urville sera dissous à la rentrée et les enfants seront scolarisés à Montebourg. Le collège est à Montebourg et le lycée à Valognes.

Activités

- M. Flaux, ferronnerie, métallerie, serrurerie (Le Val).
- La boulangerie la plus proche est à Orglandes (3 km) ou Valognes.

Agriculture²

Sur les 430 hectares du territoire communal, les activités agricoles professionnelles occupent un peu plus de 400 hectares.

Cet espace agricole est utilisé pour un peu plus de la moitié (à savoir pour 225 hectares) par les trois exploitations agricoles basées sur la commune.

Les 175 autres hectares de terres agricoles sont aux mains d'une douzaine d'autres utilisateurs agricoles, la plupart étant des exploitations professionnelles basées sur les communes voisines.

Quelques retraités ont conservé des surfaces.

La commune n'a pas été Rememberée.

Le GAEC de Goudange

Exploitation laitière fonctionnant grâce à deux associés encore jeunes, de moins de 45 ans, donc avec une pérennité d'activité à moyen terme) cumule 120 ha de surface agricole utile (SAU), intégralement utilisés sur Hémévez.

Les bâtiments agricoles se trouvent à la ferme de Goudange et abritent à peu près 180 vaches laitières.

Les terres d'exploitation sont très regroupées aux abords du siège d'exploitation.

Le GAEC de Chillerie

Exploitation laitière fonctionnant grâce à deux associés avec une pérennité d'activité à moyen terme cumule 112 ha de surface agricole utile (SAU), dont 85 ha sur Hémévez.

Les bâtiments agricoles se trouvent à la ferme de La Chillerie et abritent à peu près 170 animaux en tout, hors période de pâturage, dont à peu près 125 vaches laitières.

Les terres d'exploitation sont assez bien regroupées aux abords du siège d'exploitation.

Exploitation de Fanny Durel

Exploitation jusqu'à présent laitière, en main d'une exploitante d'une trentaine d'années.

La production va changer, l'atelier lait arrête de fonctionner pour passer à une production de viande bovine. Le troupeau s'élève à 135 animaux en tout. Les bâtiments agricoles se trouvent à la sortie nord-est du hameau de Vulaville.

L'exploitation cumule 70 hectares utilisés en tout, avec seulement 18 ha sur Hémévez.

² Eléments recueillis par la Chambre d'agriculture le 9 février 2012
Hémévez / carte communale / rapport de présentation

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. 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 :

- 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 d'urbanisme portera sur les thèmes suivants :

- Eaux pluviales : la commune (ou communauté de communes) 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.

- 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.



Extrait de l'atlas des zones humides (DREAL)

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.

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.

Hémévez

Carte communale

Patrimoine, contraintes, servitudes

-  Servitude I4 : Ligne à haute tension
-  Servitude T1 : Abords de voie ferrée
-  ZNIEFF de type 1 Marais du Merderet
-  ZNIEFF de type 2 Marais du Cotentin et du Bessin
-  Servitude AC1 : périmètre de protection / monument historique
-  Site archéologique
-  Bâtiment remarquable
-  Bâtiment d'élevage 100 m de recul
-  Epandage
-  Zone inondable
-  Projet d'extension de la carrière

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

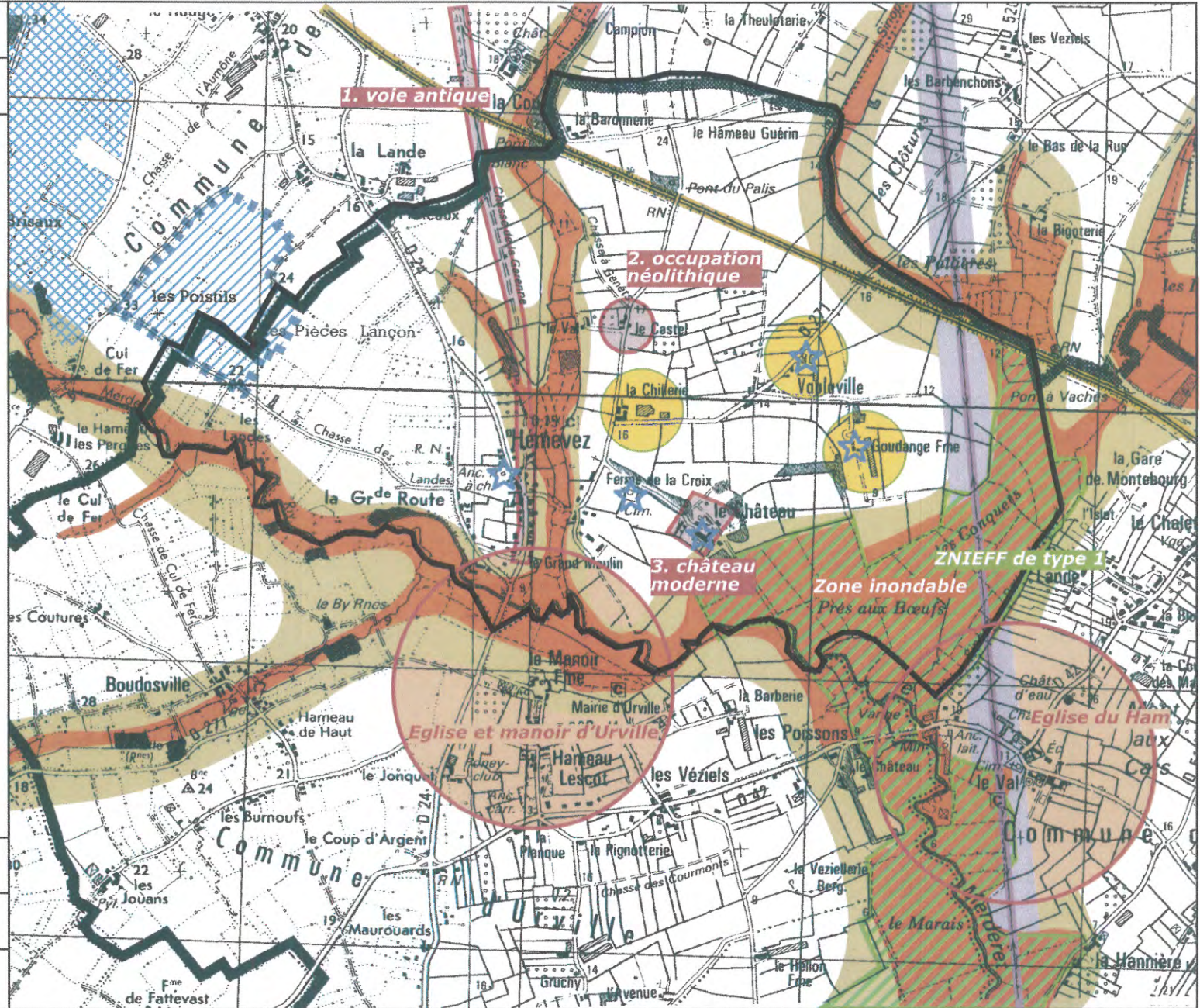
Novembre 2011

Nord



Echelle : 1/20 000

1 km



Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques

La commune est concernée par les périmètres de protection de deux édifices protégés au titre du code du patrimoine :

- Abords de l'étang du Ham (inventaire des Monuments historiques en 1927)
- Abords de l'église et du manoir d'Urville-Bocage (inventaire des MH en 1997)

Ces monuments historiques engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

- ligne aérienne à 90 000 volts Alérie - Huberville

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 T1 : servitudes relatives aux chemins de fer

Les abords de la voie ferrée Cherbourg / Mantes-la-Jolie doivent être laissés libres de constructions (interdit de construire à moins de 2 mètres) et de plantations (interdit de planter à moins de 6 mètres).

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

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

Risques

Zone inondable

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation, les secteurs à risque devront être tenus à l'écart de l'urbanisation.



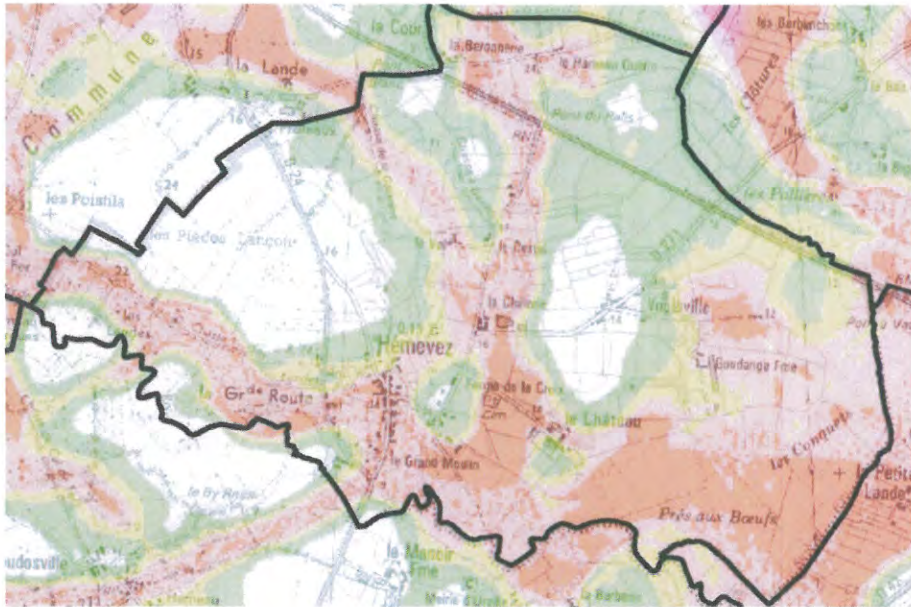
extrait de l'atlas des zones inondables (DREAL)

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.

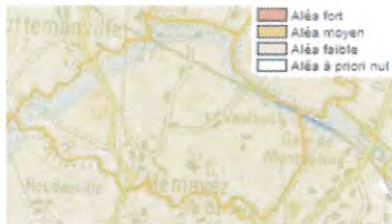


extrait de l'atlas des zones non saturées (DREAL)

Aléa retrait-gonflement de l'argile

Face à la présence d'argile dans le sol et dans l'attente d'un plan de prévention des risques, des mesures de précaution pour la construction sont proposées. Sur les cartes ci-dessous, on distingue en jaune une zone d'aléa faible. Dans cette zone, pour les maisons individuelles, des profondeurs minimales de fondations sont préconisées en l'absence d'étude de sols :

- 0,80 m minimum en zone B2 (aléa faible – en, jaune sur la carte)



Carte des aléas argile (en jaune : aléa faible) (BRGM)

Patrimoine

Charte du Parc des Marais

La commune est comprise dans l'aire 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 territoires »,
- « Développer une nouvelle approche de l'habitat »,
- « Développer une stratégie touristique autour des loisirs de nature et de la découverte des patrimoines ».



extrait de la charte du Parc des Marais

La commune est dans le périmètre du Parc des Marais du Cotentin et du Bessin. La charte inventorie certains éléments de patrimoine à protéger :

- le château de Hémevez
- le manoir de Goudange
- le four à chaux
- le village de Vaulaville, pour son important patrimoine en bâti de terre.

La charte énonce que les franges bocagères des marais doivent être préservées de toute nouvelle construction.

Archéologie³

Le sous-sol de la commune comprends des vestiges archéologiques.

| Repère | Nom du site | Vestiges | Epoque |
|--------|----------------------|--------------|----------------|
| 1. | Chasse de la Garenne | Voie antique | Gallo-romain |
| 2. | Le Castel | Occupation | Néolithique |
| 3. | Château de Hémevez | Château | Epoque moderne |

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

Zone Natura 2000

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, les marais du Cotentin, du Bessin et la baie des Veys se situent à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du bassin Parisien. Articulés sur les basses-vallées larges et planes de la Douve, de la Taute, de la Vire et de l'Aure, les marais intérieurs occupent une immense dépression parcourue par un écheveau dense de canaux et fossés. L'activité agricole extensive traditionnelle de fauche et de pâture permet encore le maintien de vastes prairies humides plus ou moins tourbeuses, régulièrement blanchies par les eaux en hiver.

La multiplicité des habitats naturels et des liens fonctionnels qui existent encore entre eux, les pratiques agricoles extensives et le maintien des niveaux d'eau sont favorables à la nidification et au stationnement de nombreuses espèces d'oiseaux. Citons tout particulièrement :

- le Râle des genêts (*Crex crex*), dont l'effectif est réduit à 11 couples en 1997 ;
- la Marouette ponctuée (*Porzana porzana*) ;

³ « 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. »

Toujours en période de nidification, ces marais sont occupés par des densités importantes de Fauvettes paludicoles et accueillent de nombreux limicoles dont le Vanneau huppé.

La partie nord-ouest du territoire communal est constitué d'une portion des marais du Cotentin et du Bessin. Il s'agit d'un immense écosystème de haute valeur paysagère et culturelle où sont présentes dans une concentration exceptionnelle des communautés animales et végétales rares et originales.

Plusieurs mesures de protection européennes se superposent :

- Convention relative aux zones humides d'importance internationale (convention de Ramsar) ;
- Natura 2000 : directive oiseaux / zone de protection spéciale (Marais du Cotentin - Baie des Veys) issue de la ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, programme international) ;
- Le site d'importance communautaire est protégé par la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive habitat » concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

ZNIEFF⁴ de type 1 et de type 2

Des ZNIEFF sont identifiées sur la commune, ce qui traduit la qualité exceptionnelle du milieu sur le plan écologique où des espèces rares ont été identifiées. Les ZNIEFF de type 1 couvrent des espaces naturels plus vastes où des caractéristiques naturelles d'intérêt général sont présentes. Les ZNIEFF de type 2 couvrent des ensembles naturels plus vastes.

Le marais du Merderet (ZNIEFF de type 1)

Affluent de la Douve, le Merderet s'écoule du nord au sud au milieu d'une large vallée composée de prairies humides inondables. Le substrat est composé de limons plus ou moins argileux, surmontés par endroits de tourbes dégradées. Le court lent et sinueux de la rivière, la mosaïque de parcelles prairiales entrecoupées de canaux et le caractère inondable de la

⁴ ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

vallée sont les composantes essentielles et typiques d'une vallée alluviale de l'isthme du Cotentin.

Flore

Le cortège floristique de ce secteur présente des espèces caractéristiques et indicatrices de ce genre de milieu : citons pour les moins communes le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*) et la Renoncule aquatique (*Ranunculus aquatilis*).

Faune

De récentes investigations de terrain ont permis de préciser l'intérêt entomologique de cette vallée. On recense en effet des espèces rares et typiques de cet habitat. Citons notamment parmi les libellules : la Libellule fauve (*Libellula fulva*), l'Agrion à longs cercoïdes (*Cercion lindenii*)...

Les orthoptères sont également bien représentés avec des espèces peu communes comme le Conocéphale des roseaux (*Conocephalus dorsalis*) ou le Criquet ensanglanté (*Mecostethus grossus*)...

Le suivi de l'avifaune nicheuse de cette vallée a permis de confirmer la valeur ornithologique de cet ensemble de prairies humides. Les espèces nicheuses les plus intéressantes sont la Rousserolle verderolle



Thalictrum flavum



Conocephalus dorsalis

(*Acrocephalus palustris*), le Râle des genêts (*Crex crex*), la Bergeronnette flavéole (*Motacilla flava flavissima*), le Traquet tarier (*Saxicola rubetra*), le Courlis cendré (*Numenius arquata*), la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*)..

Marais du Cotentin et du Bessin (ZNIEFF de type 2)

S'étendant sur les départements de la Manche et du Calvados, les marais du Cotentin et du Bessin occupent une immense dépression située à la charnière du Cotentin armoricain et de la limite occidentale du Bassin parisien. Articulés sur les basses-vallées de la Douve, de la Taute, de la Sèves, de la Vire, de l'Aure et du Merderet, les marais intérieurs sont constitués d'un écheveau dense de petites rivières, canaux et fossés irriguant le paysage de vallées larges, planes et ramifiées.

Flore

Ce remarquable complexe comporte des formations végétales rares dans un bon état général de conservation. De ce fait, il abrite bon nombre d'espèces végétales d'intérêt patrimonial dont beaucoup bénéficient d'une protection nationale ou régionale. Les vastes étendues de prairie, présentant par endroits un caractère tourbeux plus ou moins marqué, renferment une riche flore hygrophile caractéristique dont le Calamagrostide blanchâtre (*Calamagrostis canescens*), la Gesse des marais (*Lathyrus palustris*) et la Ratoncule naine (*Myosurus minimus*) colonisant les lieux piétinés.

Faune

Les nombreux relevés entomologiques réalisés sur ce vaste espace ont permis de mettre en évidence l'extraordinaire richesse de l'entomofaune, représentée par de nombreuses espèces rares et/ou protégées au niveau national. L'omniprésence de l'eau et la variété des substrats sont favorables à de nombreuses libellules intéressantes. Parmi elles, citons l'Agrion gracieux (*Coenagrion pulchellum*), l'Aesche printanière (*Brachytron pratense*). Les marais du Cotentin et du Bessin recèlent une annélide peu commune : la Sangsue médicinale (*Hirudo medicinalis*) qui a donné son nom au célèbre marais de la Sangsurière.

Qualité des cours d'eau

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

- Le Merderet, classé en catégorie 1B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité des eaux.
- La Sinope
- Le ruisseau de Sortosville

Ces deux derniers sont répertoriés en catégorie 1A (excellente).

Ils sont classés en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

La Sinope est un cours d'eau classé pour la libre circulation des poissons migrateurs.

Contraintes agricoles

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

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est représentée sur la commune par trois sites d'exploitation, pour la production de lait.

- Ces trois exploitations sont pérennes.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés⁵ : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse, est a priori interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Plans d'épandage

Les plans 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.

Projet de carrière

La carrière du Haut Pitois exploitée par la société SABCO pourrait être étendue sur le territoire communal de Hémevez, des études sont en cours.

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Valognes, à partir de la station de Vaugoubert à Tamerville.

Défense incendie

Selon les mesures effectuées par le SDIS en 2008, le poteau incendie existant dans le bourg n'offrait pas un débit suffisant pour garantir aux habitations riveraines une défense incendie convenable.

Assainissement des eaux usées

L'étude d'assainissement a été menée par le bureau d'étude SAFEGE en 2005. Elle est maintenant achevée et approuvée et montre une aptitude des sols à l'assainissement individuel moyenne à médiocres sur les secteurs qui ont été analysés.

Plusieurs non conformités et rejets dans le milieu récepteur ont été observés.






La commune a opté pour un assainissement individuel sur toute la commune.

⁵ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Hémevez / carte communale / rapport de présentation

Hémévez

Carte communale

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

-  Classe 2 : aptitude moyenne
Filière de référence : épandage souterrain surdimensionné
-  Classe 2 à 3
-  Classe 3 : aptitude médiocre à mauvaise. Filtre à sable ou localement épandage surdimensionné
-  Classe 3 à 4
-  Classe 4 : aptitude nulle

Réseaux

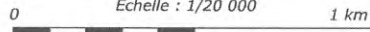
-  Adduction d'eau potable



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Novembre 2011



Echelle : 1/20 000 

3. Analyse socio-démographique

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

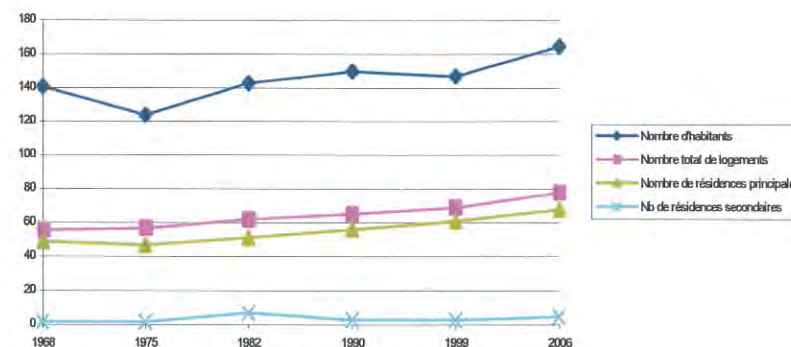
Population

Entre les recensements de 1968 et 2006, la population de la commune a connu une relative stabilité avec une légère augmentation du nombre d'habitants depuis 1985.

Le nombre d'habitants par résidence principale tend à baisser dans toute la France. Ce chiffre illustre le desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale.

Les statistiques donnent peu d'enseignements sur des populations restreintes : le départ ou l'arrivée de deux grandes familles suffit à faire exploser l'évolution démographique.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre d'habitants | 141 | 124 | 143 | 150 | 147 | 165 |
| Nombre total de logements | 56 | 57 | 62 | 65 | 69 | 78 |
| Nombre de résidences principales | 49 | 47 | 51 | 56 | 61 | 68 |
| Nb de résidences secondaires | 2 | 2 | 7 | 3 | 3 | 5 |
| Nb log. Vacants | 5 | 8 | 4 | 6 | 5 | 5 |
| Nb. d'hab / résidence pp. | 2,9 | 2,6 | 2,8 | 2,7 | 2,4 | 2,4 |



La population légale est estimée à 175 habitants au 1^{er} janvier 2012.

| | en 2006 |
|---------------------------|------------|
| moins de 20 ans | 49 |
| de 20 à 60 ans | 78 |
| plus de 60 ans | 38 |
| Nombre d'habitants | 165 |
| Indice de jeunesse | 1,3 |

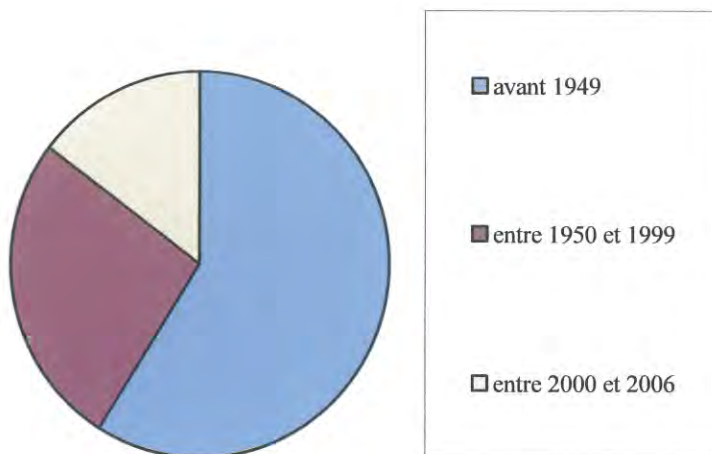
En 2006, l'indice de jeunesse⁶ de 1,3 est élevé : la population était donc jeune ce qui signifie également que l'augmentation de population observée au cours des quelques dernières années n'est que temporaire.

⁶ part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans.

Logement

Structure du parc de logement

| | |
|--------------------|------|
| avant 1949 | 59 % |
| entre 1950 et 1999 | 27 % |
| entre 2000 et 2006 | 15 % |



Entre 2000 et 2006, il s'est construit environ 15 % des logements de la commune. C'est un rythme de construction très important au regard de la petite taille de cette commune.

Logements locatifs

En 2005, la part des locataires n'est que 17,6 %, alors que moyenne nationale se situe à environ 45 %. Il y a donc manifestement un déficit en logements locatifs.

La commune est propriétaire de 2 logements de type individuel.

Rythme de construction

Entre 1999 et 2008, il y a eu 14 logements de créés. Pratiquement tous 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 à éviter. Sur les 10 dernières années, le rythme des construction est donc de 1,4 logement par an.

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | totaux | moyenne |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|
| logements neufs | | | | 2 | 5 | 1 | 1 | 2 | 1 | | 12 | 1,2 |
| logements créés dans du bâti ancien | | 1 | | | | | 1 | | | | 2 | 0,2 |
| totaux | 0 | 1 | 0 | 2 | 5 | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | 14 | 1,4 |

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,4 soit 3 logements sur les 10 prochaines années.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

Les élus souhaitent mieux anticiper le développement de la commune :

La carte communale permettra de simplifier l'instruction des certificats d'urbanisme qui se fait au coup par coup, sans vision prospective du devenir de la commune.

L'objectif est aussi de protéger l'activité agricole.

En première approche, une croissance modeste semble un objectif raisonnable pour les 15 prochaines années, compte tenu de la croissance spectaculaire qu'a connue la commune + 15 % en 6 ans.

L'objectif de développement souhaité par la municipalité est d'accueillir environ 30 habitants supplémentaires d'ici 2028, en passant de 175 à **205** habitants en 15 ans.

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **12 logements** au cours des 15 prochaines années pour obtenir la croissance souhaitée.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit environ **5 logements** au cours des 15 prochaines années.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

| | |
|---|----------------|
| Point-mort (maintien de la population en place) | 5 log. |
| Nb de logements à créer pour croissance démographique | 12 log. |
| Nombre de logements à créer sur 10 ans | 17 log. |

| | |
|--|---------------------|
| Nombre d'habitants moyen par logement neuf | 2,5 hab/log |
| Croissance démographique envisageable | 30 habitants |

Estimation des besoins en superficies constructibles

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Taille moyenne d'une parcelle à bâtir | 900 m ² |
| Surfaces à ouvrir à l'urbanisation | 15 300 m ² |

| | |
|---|----------------------|
| Taux pour création d'espaces et équipements publics | 20 % |
| Superficie pour espaces et équipements publics | 3 060 m ² |

| | |
|--|--|
| Estimation des besoins en terrains constructibles arrondi à | 18 360 m² 1,8 ha |
|--|--|

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **17 logements**.

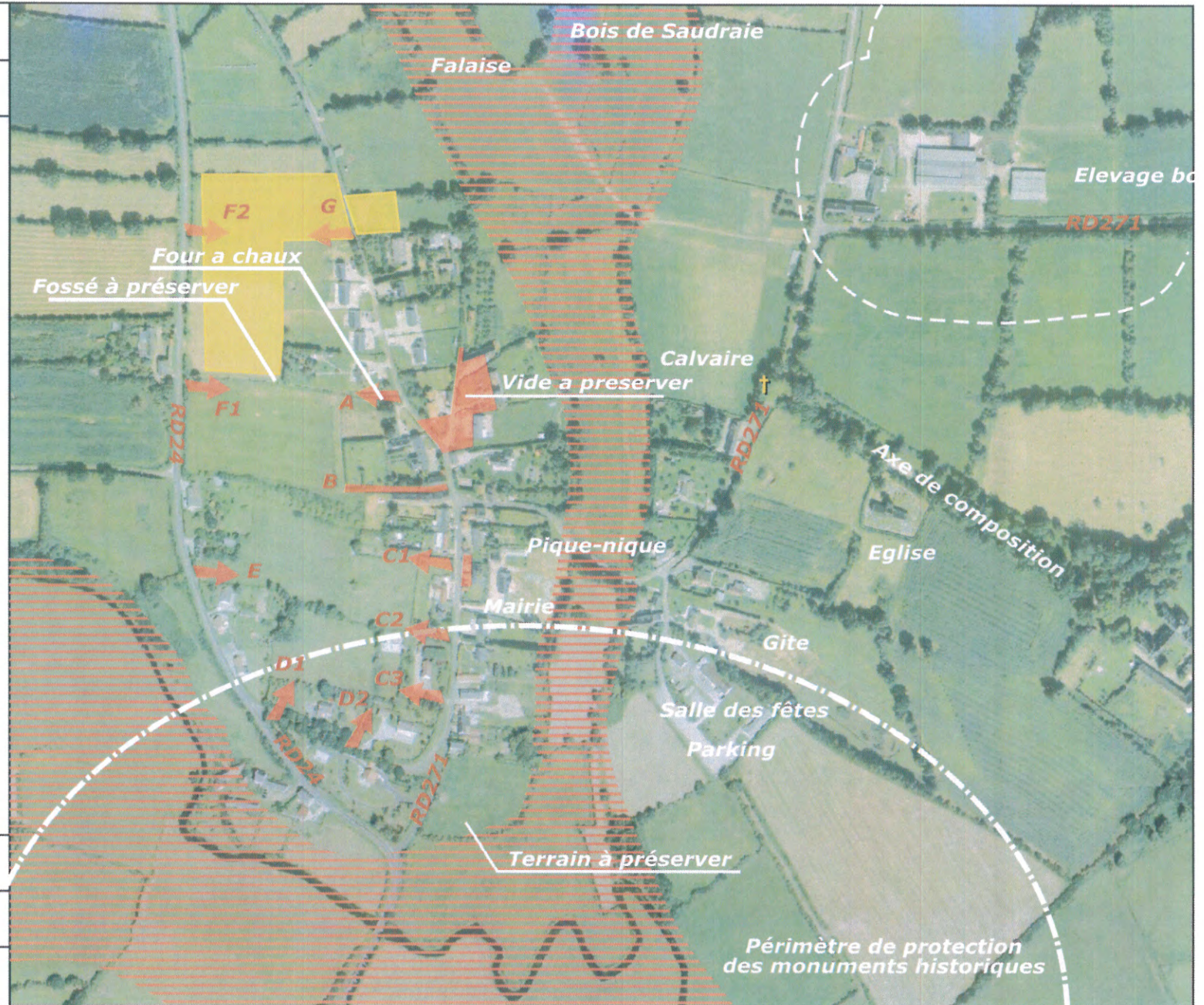
La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de 900 m², ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

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.

Hémévez

Carte communale

Enjeux



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2012

Nord













0 Echelle : 1/5 000 200 m

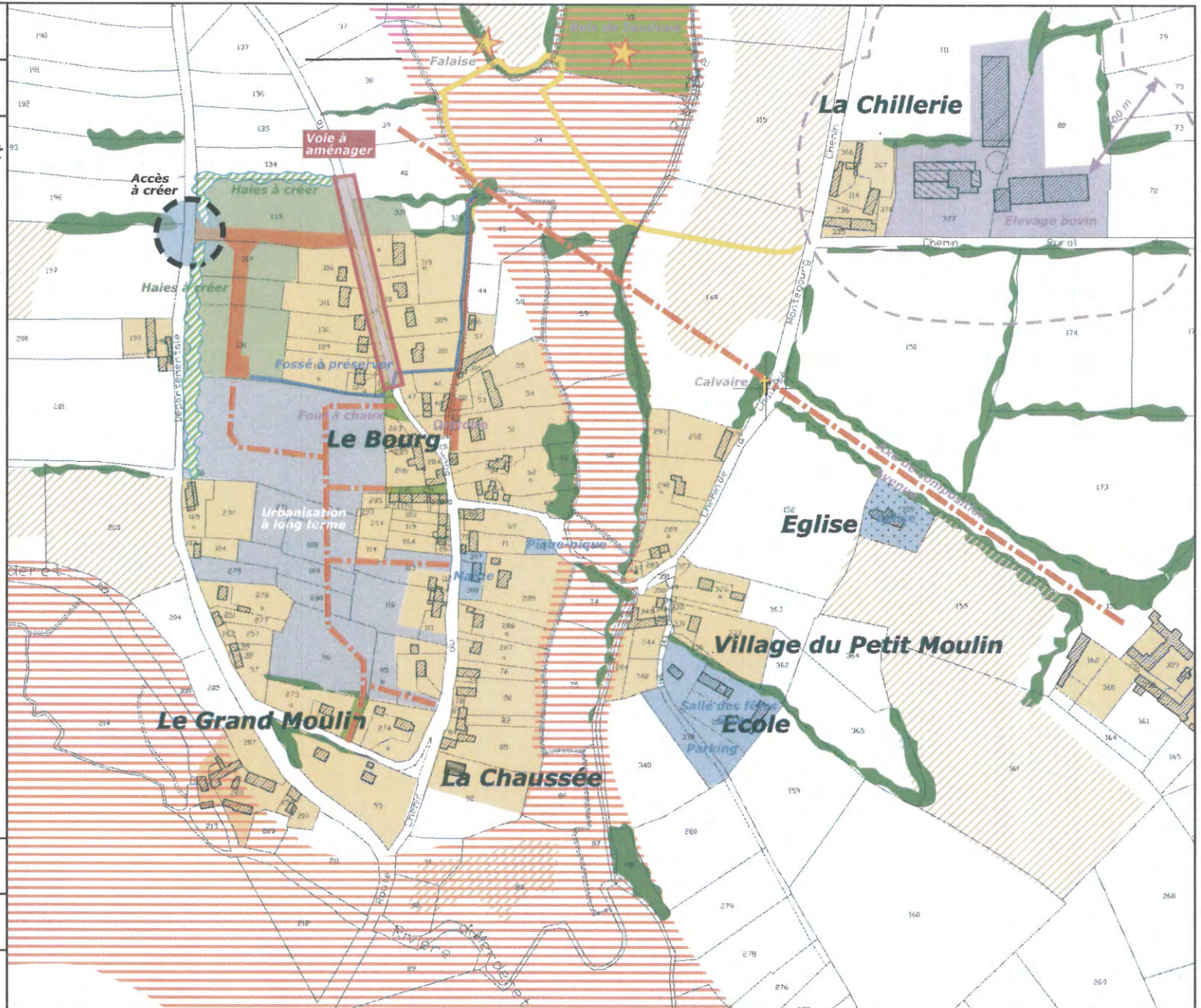


Hémévez

Carte communale

Schéma d'aménagement Variante 9

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Propositions de terrains constructibles à court terme
-  Propositions de terrains constructibles à long terme
-  Principe de voie à créer
-  Voie ou espace public à créer à long terme
-  Réserve pour espace public
-  Boisement ou haie existants
-  Plantations ou haie à créer
-  Epandage
-  Zone inondable



Enjeux d'aménagement

Le cœur du bourg est constitué d'un ensemble de terrains très enclavés, et difficiles d'accès. Seuls quelques passages libres sont identifiés : les points A à G sur la carte « enjeux ». Ils se trouvent tous sur des propriétés privées, des jardins, potentiellement intéressants pour la construction. Il a été décidé de préserver ces possibilités de désenclavement. Si à l'heure actuelle, le foncier n'est pas disponible dans la partie sud du cœur du bourg, les points C, D et E sont retirés des zones constructibles afin de préserver l'avenir et pouvoir un jour desservir le cœur de l'îlot.

La partie nord, accessible par les entrées A, B, et G est disponible à court terme, c'est pourquoi c'est ce secteur qui est privilégié dans le projet de carte communale.

Après discussions avec le conseil général, l'entrée F est envisageable à moyen terme, avec bien sûr un aménagement de sécurité sur la RD 24.

Le secteur de Vaulaville n'a pas été retenu dans les zones constructibles car il comprend un siège d'exploitation, il s'agit d'un hameau au patrimoine bâti remarquable et authentique à préserver. Par ailleurs il existe des possibilités de restaurer du bâti ancien dans ce hameau.

Principes d'aménagement du bourg

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Autant que possible, conserver la trame bocagère et les haies existantes.
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Axer le développement essentiellement sur l'accession à la propriété.
- Reculer la zone constructible d'une vingtaine de mètres par rapport à la RD 24 pour empêcher la création d'accès privés

directement sur cette route.

- Conserver le four à chaux et préserver les espaces libres autour de l'oratoire.
- Préserver les abords de l'église, et l'axe de composition du château
- Préserver le terrain situé à l'entrée sud du bourg, pour être conforme avec la charte du Parc naturel régional qui demande de préserver les franges bocagères des marais
- Le réseau d'eau est capable d'alimenter les constructions envisagées.
- L'assainissement sera individuel. L'ARS a d'ailleurs confirmé que des dispositifs d'assainissement individuel constitués de fosses toutes eaux et de tranchées d'infiltration étaient possibles sous réserve de quelques aménagements de la filière : à savoir
 - o Une surélévation des tranchées d'infiltration de façon à exploiter au maximum les limons sains superficiels (pose de tuyaux d'épandage dans les 20 premiers centimètres et recouvrement de ceux-ci par des apports extérieurs de terre végétales) ;
 - o Surdimensionnement de 20 à 30 % de linéaires des tranchées d'infiltration,
 - o La réalisation de tranchées larges (70 au lieu de 50 cm).

Pour s'affranchir de l'installation de poste de relèvement, un réhaussement de la première dalle des futures constructions (vide sanitaire) devra être préconisé de façon à avoir des sorties au niveau du terrain naturel.

Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes. La commune devra donc engager des investissements visant :

- à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;
- à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;
- à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement de la carte communale :

Droit de préemption

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

La zone d'aménagement différé (ZAD)

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁷

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.

La taxe d'aménagement (TA)

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.

La TA remplace un ensemble de taxes communales et départementales.

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)

⁷ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)
Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Pour la part départementale, elle résulte d'une délibération du Conseil Général.

Elle doit permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires du fait de l'urbanisation. La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments de plus de 5 m² et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Certaines constructions en sont exonérées comme, par exemple, les bâtiments d'utilité publique, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit de moins de 10 ans, certains bâtiments agricoles.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction. Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation.

La base d'imposition est fixée au niveau nationale de façon forfaitaire: 660 € le m² en province et 748 € en Ile de France. Un abattement de 50% est appliqué sur cette valeur forfaitaire pour les 100 premiers mètres carrés des résidences principales et des constructions abritant des activités économiques.

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %. Dans certaines circonstances particulières (travaux de voirie importants, création de nouveaux équipements publics), le taux pourra être porté jusqu'à 20%.

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁸

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

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'EPF sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

Permis de démolir

Pour protéger le patrimoine architectural, la commune peut instituer le permis de démolir.

⁸ EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / www.epbs.fr / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La carte communale a été élaborée dans le respect des objectifs définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- L'étude urbaine a permis d'évaluer les perspectives d'évolution de la commune, en fonction de sa capacité d'accueil. La carte communale définit des zones constructibles permettant de tenir les objectifs qu'elle s'est fixé à 15 ans.
- L'étude urbaine a permis également de localiser les secteurs stratégiques pour le développement de la commune à plus long terme, ce qui permettra aux élus de mettre en place une politique d'acquisitions foncières, d'équipement, etc.
- En établissant les zones constructibles, la carte communale définit également une vaste zone naturelle et agricole qui sera désormais protégée de toute tentative de mitage, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.
- En concentrant le développement urbain sur le bourg, cela permettra d'en renforcer la fréquentation et pourra à terme simplifier le fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, distribution du courrier, collecte des ordures ménagères...).
- La salubrité publique sera désormais mieux contrôlée dans la mesure où tous les terrains identifiés comme constructibles ont des sols parfaitement aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.

En campagne, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité.

Bilan des superficies constructibles

| m ² | parties disponibles pour la construction de logements en 2012 |
|---------------------------|---|
| parcelles 131, 133 et 317 | 16 500 |
| parcelle 321 en partie | 1 600 |
| Totaux habitat | 18 100 |

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

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

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

Le projet d'extension urbaine du bourg porte sur moins de 2 hectares de prairies simplement exploitée pour la production de foin. Les terrains sont mis en valeur par une exploitation située à Flottemanville-Bocage. L'exploitant concerné est favorable au projet car il réduit la surface agricole utile de seulement 1,2 de sa surface totale, et il est lui même propriétaire de la moitié de ce qui lui sera enlevé.

En outre le projet aura un impact limité pour les parcelles situées de l'autre côté de la DR24, en effet la zone constructible prévoit un recul des habitations par rapport à la RD24, ce qui limitera d'autant les conséquences sur d'éventuels plans d'épandage.

L'impact du projet sur l'activité agricole est donc minime.

Hémévez

Carte communale

Juin 2012

Philippe Avice
architecte-urbaniste

Echelle 1/5 000



prévue pour accueillir des logements ou éventuellement des activités peu nuisantes.

- La vie quotidienne des humains n'est pas de nature à déranger la faune et la flore des marais du Cotentin et du Bessin.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

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

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

- Sans objet.

Préservation de l'environnement

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

Recommandations

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

Mise en valeur de l'environnement

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

6. Les règles d'urbanisme

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

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

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

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

Zone 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 zones sont permises.

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

Les règles générales de l'urbanisme

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

Article R. 111-1

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

Toutefois :

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

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

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

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

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas

où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application

Hémevez / carte communale / rapport de présentation

de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

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

Article R111-11

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

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

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même

Hémevez / carte communale / rapport de présentation

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 recul.

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

| Code | Nom officiel de la Servitude | Référence du texte législatif qui permet de l'instituer | Service responsable de la servitude |
|------|---|---|--|
| A5 | Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) | Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code | Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00 |
| AC1 | Servitude pour la protection des monuments historiques | Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970 | Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, tel : 02 31 38 39 40 |
| I4 | Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale w b) distribution publique | Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985 | Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex - tel : 02 33 06 39 00 |
| T1 | Servitudes relatives aux chemins de fer | Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer. Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié | SNCF. Direction de Rouen, service régional immobilier 19 / 21 avenue de l'Avalasse, BP 696, 76008 Rouen cedex 02 35 52 13 44 |
| 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 ^e et 3 ^e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8 | Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9 |

* * *