

Commune de Saint-Germain-Langot

Département du Calvados



CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

VU PAR M LE MAIRE POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION APPROUVANT
LA CARTE COMMUNALE DU :

VU PAR M LE PREFET POUR ETRE
ANNEXE A L'ARRETE EN DATE DU :

TABLE DES MATIERES

I.	ETAT INITIAL DE LA COMMUNE	5
I.1.	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL.....	6
I.1.1.	Situation géographique et administrative	6
I.1.2.	Le milieu naturel	8
I.1.2.1.	La géologie	8
I.1.2.2.	Le patrimoine naturel	12
I.1.2.3.	L'activité agricole	19
I.1.3.	Risques naturels et technologiques	24
I.1.3.1.	Tempêtes et intempéries.....	24
I.1.3.2.	Les zones inondables.....	24
I.2.	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES.....	25
I.2.1.	Patrimoine de la commune	25
I.2.1.1.	Inventaire des Monuments Historiques.....	25
I.2.1.2.	Edifices intéressants	25
I.2.1.3.	Vestiges archéologiques	28
I.2.2.	Contexte démographique.....	30
I.2.2.1.	Données démographiques	30
I.2.2.2.	Données socio-économiques	34
I.2.2.3.	Le bâti.....	38
I.2.3.	Les activités et les services.....	44
I.2.4.	Infrastructures et équipements publics.....	45
I.2.4.1.	Equipements publics et vie associative	45
I.2.4.2.	Les réseaux.....	47
I.3.	ANALYSE JURIDIQUE - COMPATIBILITE	52
I.3.1.	Le SCOT du Pays de Falaise.....	52
I.3.2.	Le SDAGE Seine-Normandie et Le SAGE ORNE moyenne	53
II.	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT-PARTI D'AMENAGEMENT.....	55
II. 1.	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	56
II. 2.	PRINCIPES TECHNIQUES PRIS EN COMPTE	57
II. 3.	ATOUTS ET CONTRAINTES	58
II. 4.	ENJEUX D'AMENAGEMENT	59
II. 5.	CHOIX RETENUS	59
II.5.1.	Scénario d'évolution : "L'optimum démographique"	59
II. 5.2.	Le parti d'aménagement : la densification du bourg et de hameaux secondaires	60
III.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT	63
III. 1.	DES ZONES CONSTRUCTIBLES	64
III. 1.1.	Le Bourg	64
III. 2.	"La Goubinière"	66
III. 1.3.	"Tupot"	67
III. 1.4.	" Le Mesnil"	68
III. 2.	UNE ZONE NATURELLE	69
III. 3.	LE REGLEMENT	70
	ANNEXES.....	71

PREAMBULE

NB. : Les éléments du diagnostic de territoire sont en caractère noir, **encadrés d'orange** pour les éléments de synthèse ou à retenir particulièrement.

Au sud du Département du **Calvados**, située **entre FALAISE et la Suisse Normande**, à une dizaine de kilomètres du département de l'Orne, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est aujourd'hui une commune comptant **270 habitants** sur un territoire d'environ 1 035 hectares (1 006 hectares cadastrés). **Commune rurale à l'habitat éparé**, SAINT-GERMAIN-LANGOT n'entend pas se développer de façon outrancière, mais souhaite plutôt **préserver son cadre de vie, organiser son urbanisation** en **contrôlant** de nombreuses demandes de permis de construire.

L'équipe municipale a donc souhaité élaborer un **document d'urbanisme souple** et adapté au contexte communal, permettant un **développement maîtrisé et structuré** du territoire. C'est pourquoi le Conseil Municipal, par **délibération en date du 4 juillet 2005**, a prescrit l'élaboration d'une carte communale qui doit avant tout permettre, par l'organisation de la construction, de **préserver cette ruralité**.

En effet, la loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », modifiée par la loi « Urbanisme-Habitat » du 2 Juillet 2003, a adapté le Code de l'Urbanisme et a notamment fait de la carte communale un véritable **document d'urbanisme**, opposable au tiers.

La carte communale « délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (cf. article L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

La carte communale, qui s'appuie sur le **Règlement National d'Urbanisme** (cf. annexe n° 6), doit respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1 du Code de l'Urbanisme, en permettant « **d'assurer l'équilibre entre développement urbain et développement rural**, d'une part, **préservation des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, **diversité des fonctions urbaines** et **mixité sociale** et enfin **protection de l'environnement** ». A ce dernier titre, elle doit prévoir une « **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels** et un **développement limité** en veillant à situer les zones constructibles de manière à maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile ». La mixité fonctionnelle (habitat et activités compatibles) répond à ce principe.

Par ailleurs, une carte communale doit être **compatible** avec tout document d'urbanisme juridiquement et « géographiquement » supérieur (Schéma de COhérence Territorial, par exemple, lorsque le périmètre de celui-ci est arrêté).

Après l'approbation de la carte communale (et si le Conseil Municipal a au préalable manifesté expressément sa volonté d'obtenir un **transfert de compétences**), le Maire peut **délivrer les permis de construire** sur l'ensemble des zones constructibles de la commune.

La loi SRU prévoit également la possibilité **d'instituer un droit de préemption** aux communes dotées d'une carte communale approuvée, en vue de la réalisation d'un **équipement ou d'une opération d'aménagement**.

C'est dans ce contexte que s'inscrit ce **rapport de présentation** dont l'objectif est de :

✓ Présenter le **diagnostic communal** qui analyse l'état initial de la commune et de son environnement, évalue les incidences des choix de la carte communale (notamment sur l'environnement) et expose la prise en compte des **composantes démographiques, agricoles, socio-économiques, environnementales...**

Chapitre I : ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

✓ Définir et clarifier les **objectifs d'aménagement** retenus par les Elus, en amont et pendant toute la durée de la procédure,

Chapitre II : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT – PARTI D'AMENAGEMENT

✓ **Justifier les dispositions** prises dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, notamment **en termes de zonage**.

Chapitre III : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Ce rapport de présentation est complété par un document graphique, le « **plan de zonage** » (réalisé à partir de fonds de plan cadastraux numérisés par le Conseil Général du Calvados), qui délimite précisément, « à la parcelle », **les secteurs où les constructions neuves sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises**.

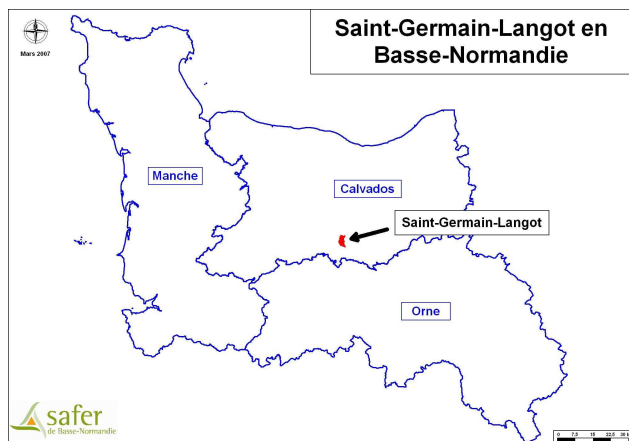
Par contre, la carte communale, respectant une procédure plus souple et plus légère que celle d'un Plan Local d'Urbanisme, **ne possède ni Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni règlement** spécifique et ne permet donc pas d'imposer des prescriptions architecturales et/ou paysagères (implantation et volume des constructions, matériaux et couleurs à utiliser... par exemple).

I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE



I.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE



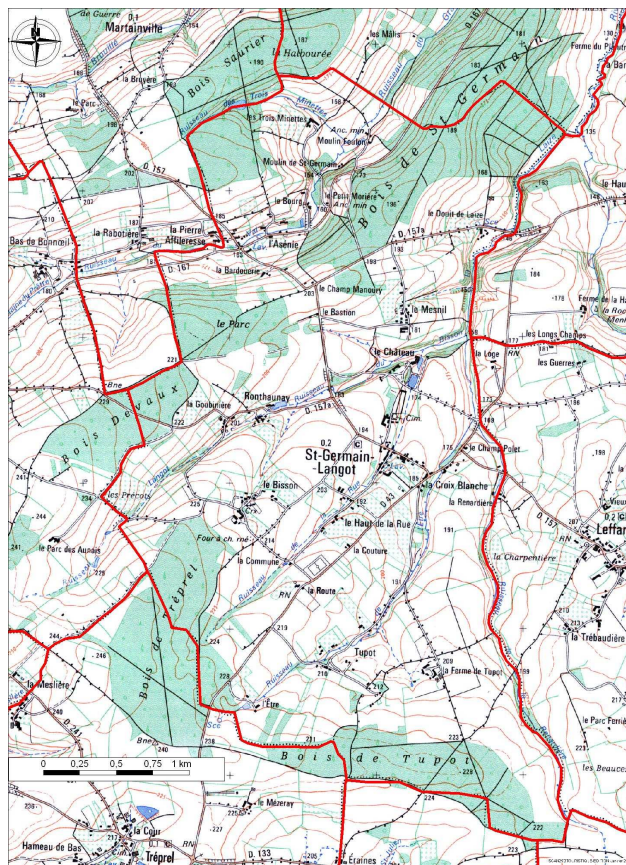
D'une superficie d'environ **1 035 ha**, et d'une densité (faible) proche de **26 habitants au km²** (270 habitants en 2005), la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT, se situe au sud du Département du Calvados, près de la limite avec l'Orne (Région Basse-Normandie), dans **l'arrondissement de CAEN** et le **canton de FALAISE-NORD**.

Commune **rurale**, à une douzaine de kilomètres du centre-ville de Falaise, SAINT-GERMAIN-LANGOT est traversée par **plusieurs routes départementales** :

- ♦ **La RD 43**, (reliant la RN 158 à la RD 511),
- ♦ **La RD 167**, (idem plus à l'ouest),
- ♦ **La RD 157**, conduisant à FALAISE,
- ♦ **La RD 157a**, traversant la commune, globalement est/ouest

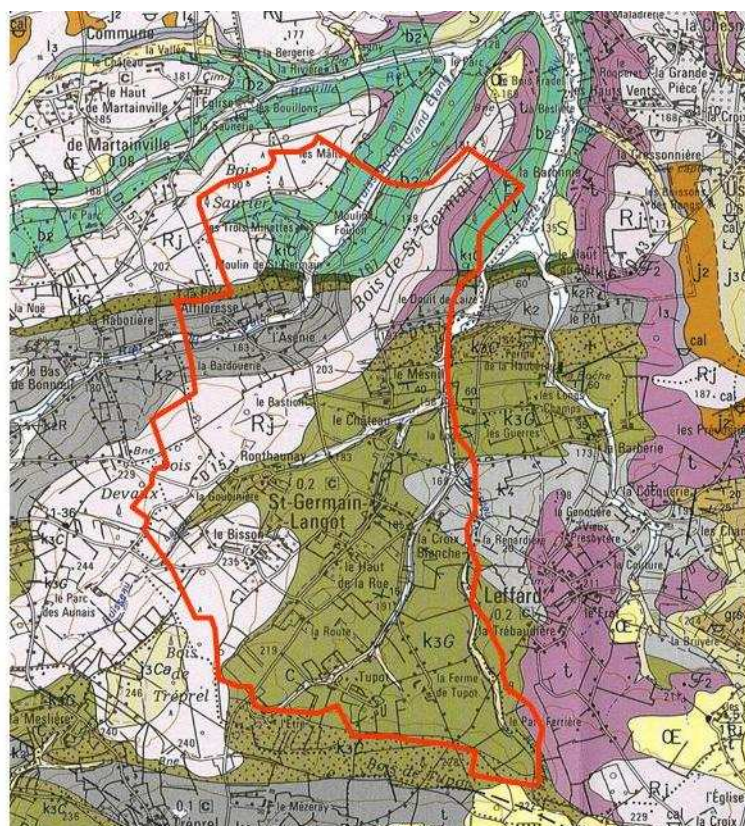
Il faut noter que depuis SAINT-GERMAIN-LANGOT, **l'accès à la RN 158 est réalisable en moins d'un quart d'heure**, facilitant les déplacements, notamment **vers l'agglomération caennaise**. L'habitat de SAINT-GERMAIN-LANGOT est **très dispersé**, épars, et **peu adossé aux axes routiers** principaux, puisque **souvent assez isolé**.

Sur le plan administratif, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT, fait partie de la **Communauté de Communes du « Pays de FALAISE »**, totalisant environ 442 km², 24 000 habitants répartis dans 53 communes du sud du Calvados (siège à FALAISE).



I.1.2. LE MILIEU NATUREL

I.1.2.1. La géologie



FORMATIONS SUPERFICIELLES ET CENOZOIQUE

Colluvions	
C	Colluvions de bas de versant, de fond de vallon et de vallées secondaires
Formations fluviatiles et dépôts de fond de vallon	
Fz Fy	Alluvions holocènes (Fz) recouvrant généralement les alluvions weichésiennes de la nappe de fond (Fy)
Formations résiduelles	
RJ	Jurassique résiduel, en place ou soliflué sur les versants : argiles, argiles à silex rougeâtres

MESOZOIQUE

Trias	
T	Formation fluviatile : argiles grises et rouges, sables, conglomérats (Trias supérieur)

PALEOZOIQUE

Cambrien (k)	
k4	Formation des Schistes verts du Pont-de-la-Moussie : fines alternances de siltites bleu-vert et de grès calcitiques (Cambrien inférieur <i>pro parte</i>)
k3G	Formation des Schistes violacés de Gouvix : alternances siltite-gréseuses (Cambrien inférieur)
k3C	Formation des Grès de Caumont : arkoses à litage oblique (Cambrien inférieur)
k2R k2	Formation des Schistes et Calcaires (Cambrien inférieur) k2R - Membre des Calcaires à Rosnival k2C - Membre des Calcaires de Clécy
k1G k1C	Formation des Conglomérats et Grès pourprés (Cambrien inférieur) k1G - Grès feldspathiques bigarrés k1C - Conglomérats

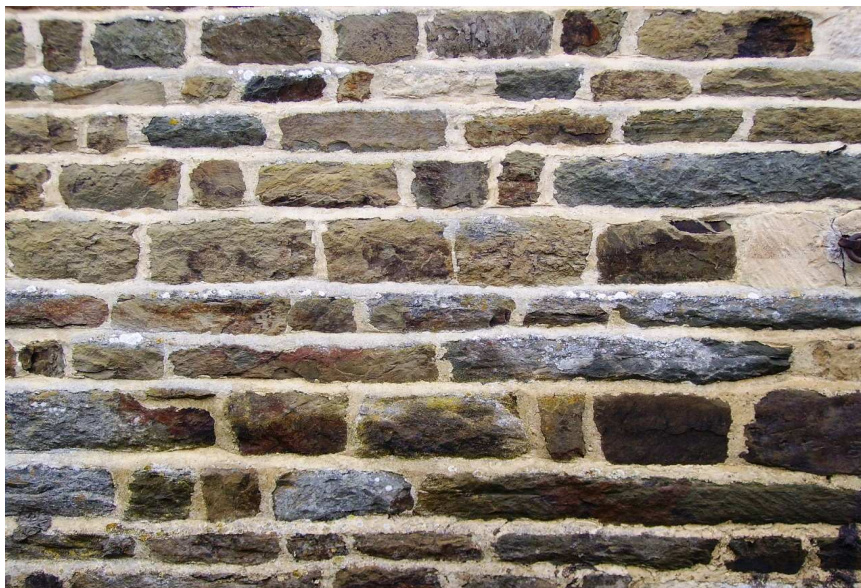
PROTEROZOIQUE SUPERIEUR

Briovérien supérieur	
b2	Formation de la Laise. Flysch : grès, siltites, argilites noires 1 - faciès de bancs à dominante gréseuse

D'après la carte géologique de la France à 1/50 000—feuille de Falaise—BRGM 1999

Le territoire communal de SAINT-GERMAIN-LANGOT, sur le plan géologique, est constitué :

- ✓ Dans une **moitié sud-est**, par des formations essentiellement **schisteuses** et **gréseuses**, parfois très épaisses (jusqu'à 780 m), d'origine marine, sans carbonate, mais très anciennes puisque datées du cambrien inférieur (début de l'ère primaire, soit entre 520 et 540 millions d'années)



- ✓ **Au centre**, le long d'un axe nord-est/sud-ouest, par des formations résiduelles plus récentes (- de 200 millions d'années), constituées d'**argiles** et d'**argiles à silex rougeâtres**, parfois mêlées à des **galets**.
- ✓ **Plus au nord**, encadrant la vallée des ruisseaux « du Val » et « du Grand étang », par une formation, là encore marine et très ancienne (plus de 500 millions d'années), de **schiste et calcaires**, d'environ 300 m d'épaisseur.
- ✓ **A l'extrême nord**, par deux langues de formation détritique (les « Flysch de La Laize ») mêlant **grès, siltites et argilites**, parfois associées à des formations fluviatiles, argiles et sables.

Plus généralement, la géologie de ce secteur caractérise la **zone de contact** entre les **roches dures et anciennes** du vieux socle du **Massif Armoricaïn**, à l'ouest, et la **couverture sédimentaire**, plus tendre, du **Bassin Parisien**, à l'est.

Ce contexte géologique explique, pour partie, la **topographie du secteur**, où les **pent**es sont présentes mais généralement **faibles**, les ondulations régulières et arrondies, illustrant ainsi une **érosion ancienne**, liée au **climat** local, de type **océanique**, humide et tempéré. Les précipitations annuelles moyennes sont d'environ **700 millimètres** avec une température moyenne annuelle de près de **10°C** (un relevé de précipitations précis est réalisé, par un habitant de la commune, pour le compte de Météo France).

Concrètement, ce **contexte géologique et climatique** a permis la création d'un **réseau hydrographique dense** avec, du nord au sud :

- ✓ Le ruisseau des « 3 minettes »,
- ✓ Le ruisseau « du Val » et du « Grand Etang »,
- ✓ Le ruisseau « Langot »,
- ✓ Le ruisseau du « Bisson »,
- ✓ Le ruisseau de « La Rue » (alimentant les pièces d'eau du château),
- ✓ Le ruisseau de « l'Etre »,
- ✓ Le ruisseau de « La Renardière » alimentant « la Laize », qui borde la commune sur sa limite est.



La majeure partie de la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est alors constituée d'une **succession de vallées peu encaissées**, marquées par des **coteaux faiblement pentus** et des **plateaux arrondis** et de faible dimension. Au sud de la commune, les altitudes culminent à **231 m** (fond de Talweg à plus ou moins 200 m) tandis qu'au nord, la **côte 200 m** est rarement atteinte avec des vallées aux alentours de 150 m.



Ce contexte explique également le **caractère souvent humide des terrains** de SAINT-GERMAIN-LANGOT, principalement en fond de vallée mais, parfois, même sur les plateaux. **Cette caractéristique est à prendre en compte prioritairement dans l'élaboration de la carte communale et notamment dans le zonage des secteurs constructibles.**

Sur un plan agricole et agronomique, SAINT-GERMAIN-LANGOT se situe dans la **zone de transition** entre le secteur **bocager** et la **plaine de Caen**. A ce titre, les terres, globalement de **qualité moyenne**, sont en fait **très hétérogènes**, allant des **prairies de fond de vallée humides**, jusqu'à de **bons rebords de plateaux** argilo-limoneux. Les valeurs moyennes des terrains agricoles reflètent cette hétérogénéité avec une fourchette de prix allant de **3 à 5 000 €/ha** et ce, dans un **marché foncier peu actif**.



A proximité de la zone urbaine de FALAISE, des axes routiers et de la Suisse Normande, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est susceptible d'intéresser des jeunes ménages, mobiles et actifs, attirés par le caractère rural du territoire.

Cependant, le développement communal, et par conséquent, le zonage des zones constructibles, doit prendre en compte le caractère géologique et pédologique de la commune en excluant les secteurs les plus humides et en favorisant les plus sains et porteurs.

I.1.2.2. Le patrimoine naturel

■ *Le paysage*



Du fait de ce contexte géologique et pédologique, et malgré **l'absence de remembrement**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT offre, en général, des **paysages ouverts, vastes et agréables**, sur des **pent**es faibles à modérées.

De quasiment toutes les parties du territoire communal, les **paysages sont souvent lointains**, les cônes de vue importants.

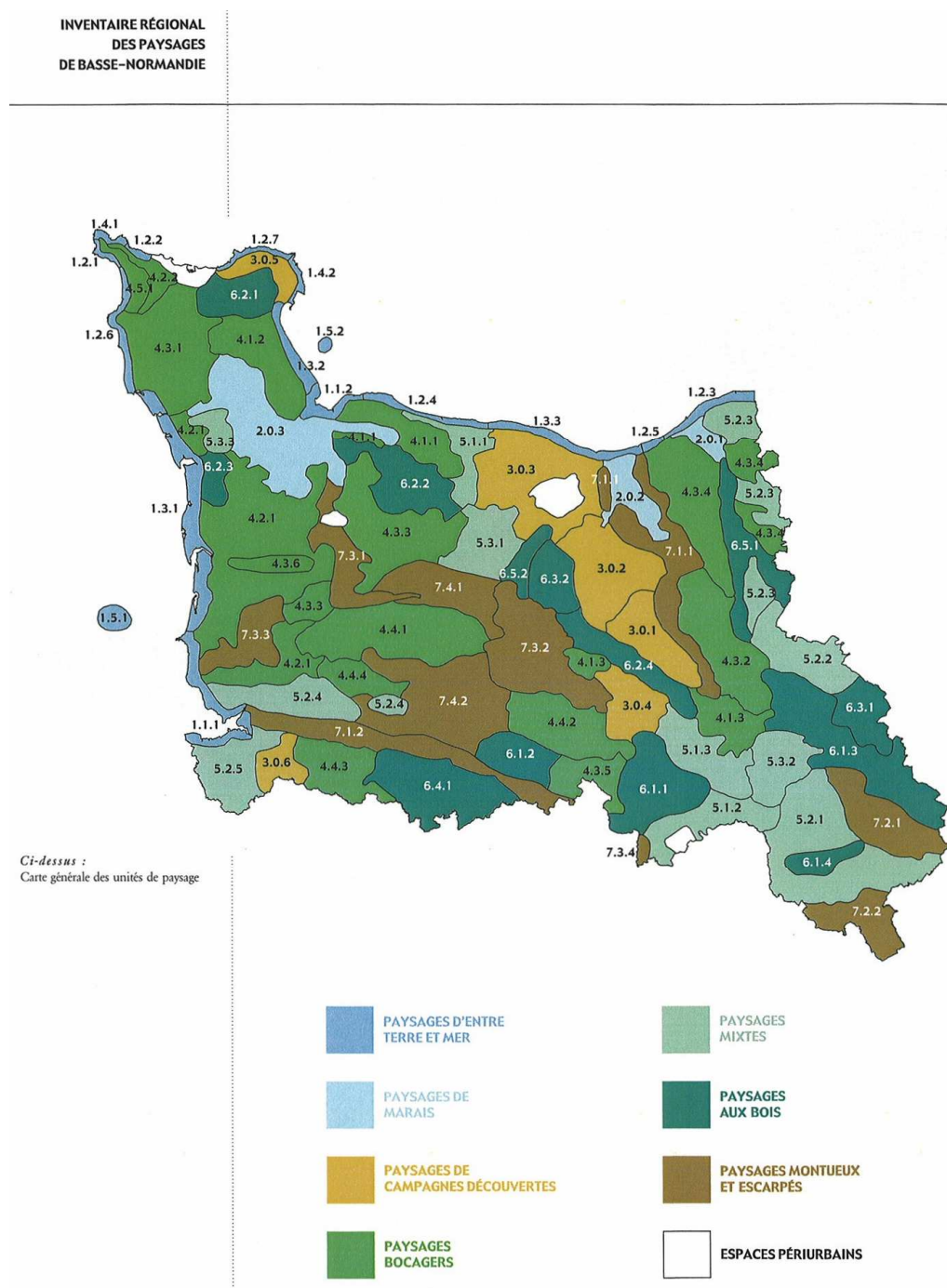
Par contre, l'horizon est dans la plupart des cas limité par de **nombreux boisements** formant des barrières visuelles structurant le paysage. Ce **caractère boisé important** (184 ha de bois sur SAINT-GERMAIN-LANGOT – cf. le porter à connaissance-, dont une partie sous Plan Simple de Gestion) est renforcé par un **réseau bocager parfois dense** qui, sans fermer le paysage, le structure et l'organise, principalement **autour des hameaux**.



NB. : Pour information, cadastralement, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT compte plus de 265 ha de bois (source DGI 2006 : « bois », « taillis », « futaie »).

En fait, la nature cadastrale d'une parcelle reflète le classement fiscal d'un bien et non la réalité actualisée du terrain.

Pour caractériser les **paysages de cette région** (classée dans 2 unités : « Le Haut Pays de FALAISE », sur la partie sud de la commune et « le Cinglais », sur la partie nord), **l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie** (par P. BRUNET, avec la participation de P. GIRARDIN) parle d'un « **bocage dans les bois** », d'« alignements forestiers », de « vallonnements », de « **crêtes boisées** », de « boisements linéaires », de « couloirs bocagers », de « **reliefs soulignés de boisements** »... Autant de termes employés par cet ouvrage pour décrire ce paysage (unités 6.2.4 et 6.3.2, cf. carte ci-dessous).

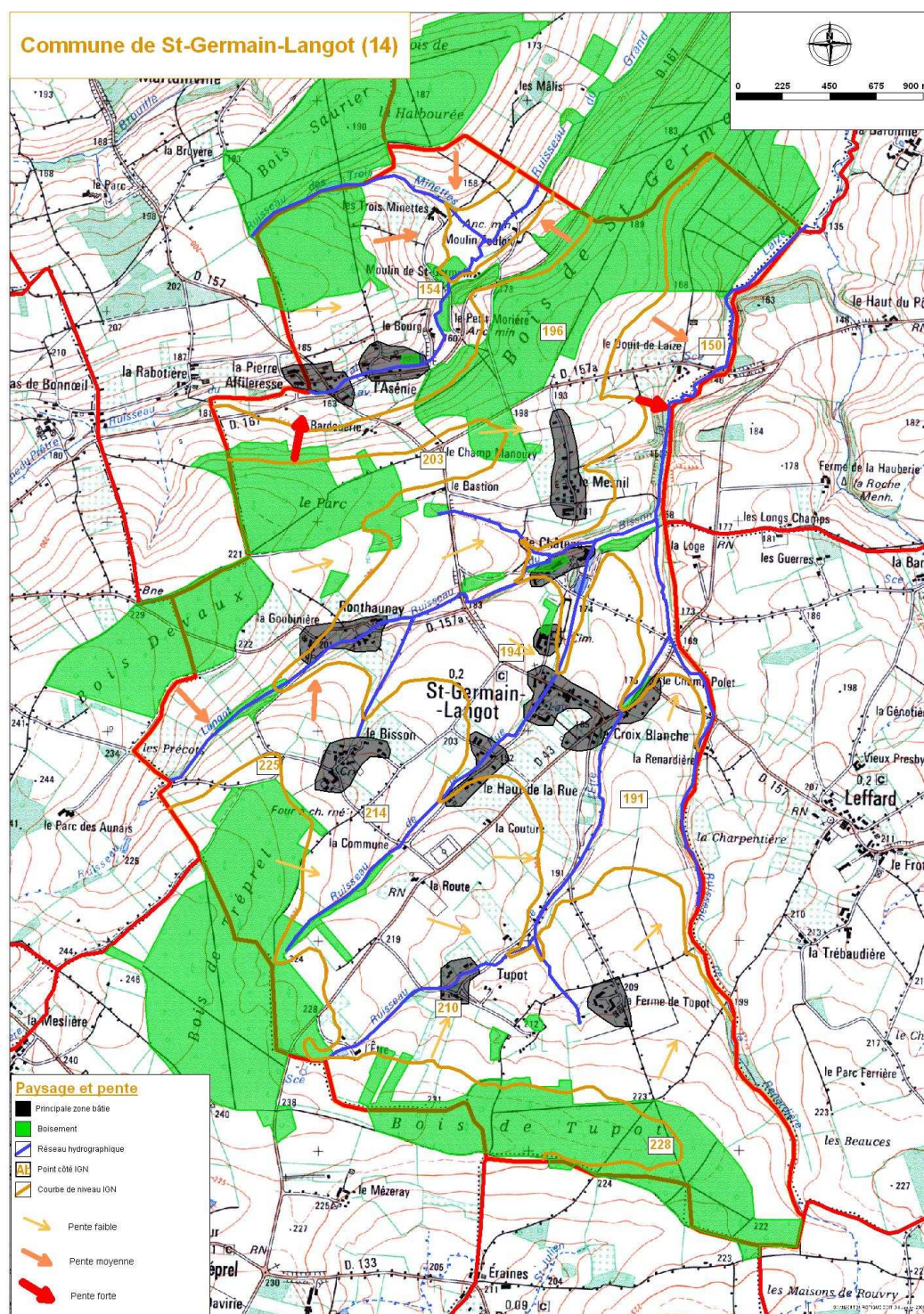


Dans ce décor, le bâti existant (à plus forte raison le bâti récent), très dispersé, est fréquemment **très exposé visuellement**.



C'est le cas notamment de la partie bâtie du bourg, exposée visuellement côté nord (sommet de plateau sans écran de végétation).





Par ailleurs, sur le principe, même si **les boisements** ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en tant « qu'Espace Boisé Classé » au travers de la carte communale, il semble souhaitable de **conserver leur intégrité**.

Pour ce faire, les principaux ont été **identifiés** par les élus communaux (cf. page 62) en tant « qu'**éléments naturels ou bâtis de paysage et/ou de patrimoine à protéger et à mettre en valeur** », entraînant dès lors l'obligation d'une **déclaration préalable** pour tous travaux les concernant (cf. annexe n° 7), ceci autant dans un but paysager qu'économique (exploitation du bois).



Ces caractéristiques expliquent la parfois forte sensibilité paysagère de SAINT-GERMAIN-LANGOT, où, malgré la trame bocagère et forestière, certains bâtis implantés souvent de façon à profiter des points de vue les plus intéressants, se retrouvent, alors, très exposés visuellement.

Une attention particulière doit être portée à la protection des paysages vallonnés et donc, parfois sensibles de la commune, en privilégiant les nouvelles constructions dans les secteurs déjà bâtis et, dans la mesure du possible, en continuité de l'existant. Aussi, l'extension de l'urbanisation de SAINT-GERMAIN-LANGOT est à envisager en tenant compte de cette sensibilité, voire jusqu'à exclure les zones les plus exposées visuellement, et ce, afin de ne pas menacer l'intégrité de ces paysages intéressants.

Il est indéniable que le caractère bocager, boisé et vallonné de la commune, proche de FALAISE, de CAEN et de La Suisse Normande, dotée d'un patrimoine naturel intéressant, constitue l'atout majeur de développement de SAINT-GERMAIN-LANGOT. Ce développement sera nécessairement mesuré, s'appuyant sur les atouts existants pour maintenir la spécificité rurale de la commune.

Par conséquent, afin de se prémunir contre le mitage de l'espace, l'extension de l'urbanisation sera prioritairement envisagée sous forme d'opérations structurantes, à partir du bourg ou des hameaux, à l'écart des secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

Par ailleurs, Les boisements présents sur le territoire communal, s'ils ne peuvent faire l'objet d'un classement en tant qu'Espace Boisé Classé au travers de la carte communale, doivent être protégés.

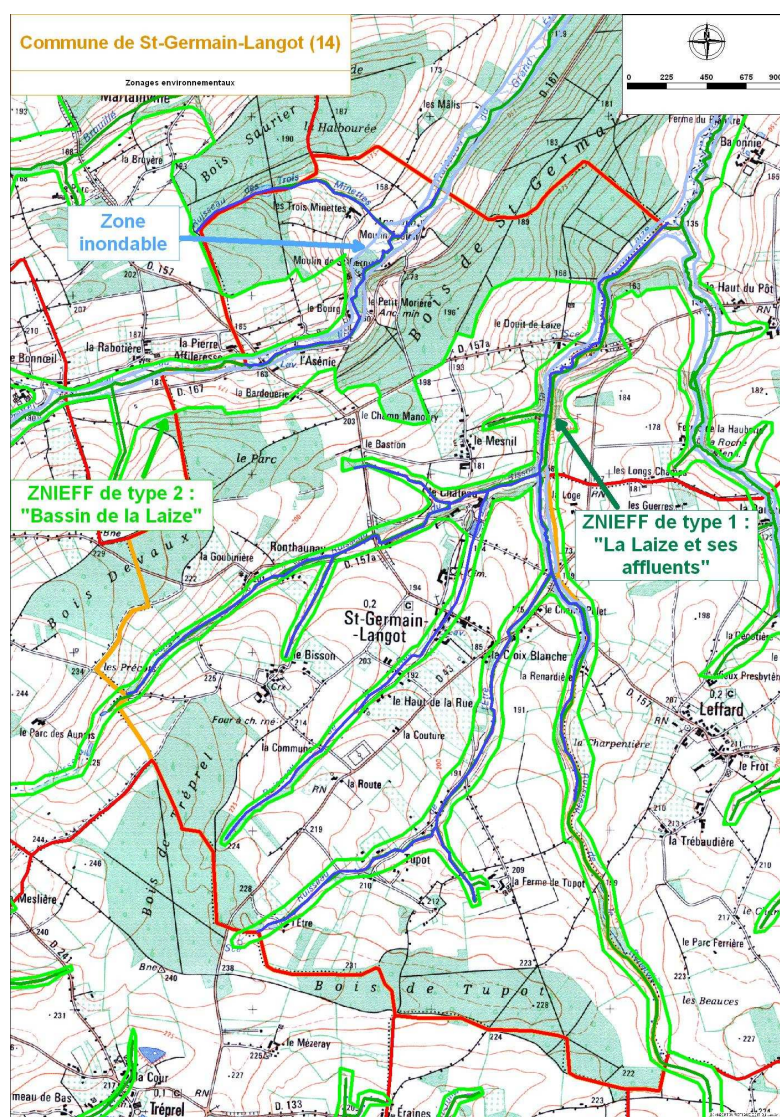
Dans ce but, la carte communale permet d'identifier des « éléments naturels ou bâtis de paysage et/ou de patrimoine à protéger et à mettre en valeur ». En effet, depuis le 1^{er} octobre 2007 (en application de l'article L. 123-1-7°), l'article R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme prévoit que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable » (cf. formulaire en annexe 7). les principaux boisements de SAINT-GERMAIN-LANGOT ont été identifiés afin que la commune soit informée (et puisse éventuellement intervenir) de tous travaux les concernant.

■ La protection de l'environnement

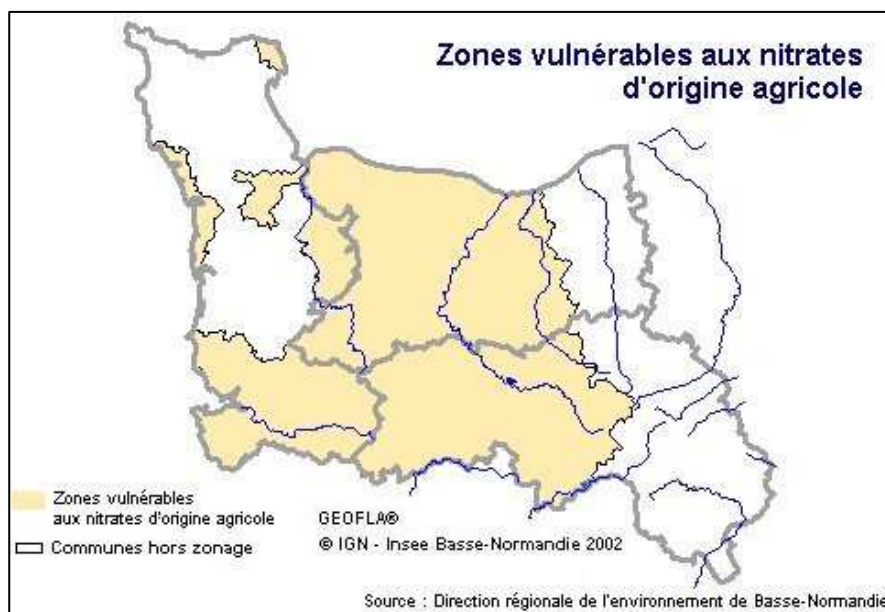
La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est concernée par **deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : une de type 1 « La Laize et ses affluents » et une autre de type 2 « Bassin de la Laize » (Cf. fiches inventaire-cartes DIREN en annexe 1 et carte des « zonages environnementaux » ci-dessous).

Une ZNIEFF se définit par **l'identification scientifique** d'un secteur du territoire **particulièrement intéressant sur le plan écologique** (d'autant plus pour les ZNIEFF de type 1), où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Ces zonages doivent être pris en compte dans les projets de planification et d'aménagement.

La ZNIEFF de type 2, qui concerne la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT (« Bassin de la Laize »), d'une surface totale de **2 668 ha**, correspond à **l'ensemble du bassin** qui recueille les eaux de **nombreux petits cours d'eau** à faible débit, enserrés par des coteaux plus ou moins larges, souvent boisés. L'origine de la richesse écologique de cette zone repose sur la **diversité des milieux présents** dans la zone de transition entre les terrains acides du Massif Armoricain et ceux, plus calcaires, du Bassin Parisien. La ZNIEFF de type 1 (« La Laize et ses Affluents ») est liée aux **importantes potentialités piscicoles** de ce bassin. La Laize, affluent de l'Orne, totalise avec l'ensemble de son réseau, une longueur d'environ 120 kilomètres, d'une **très grande diversité physique et biologique**.



Il faut noter également que la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT (comme une grande partie du Calvados et de l'Orne), est concernée par une « **zone vulnérable au nitrate d'origine agricole** », instituée dans le cadre de la directive « Nitrate » (directive européenne du 12 décembre 1991).



Ces zonages concernent des secteurs où les **eaux du robinet** présentent une **teneur en nitrate** approchant ou dépassant **50 mg/l** et/ou ont tendance à l'**eutrophisation**.

Des objectifs quantifiés de **gestion des fertilisants azotés** et de **couverture des sols** sont fixés et s'imposent aux **agriculteurs**, qui doivent :

- ✓ Respecter l'équilibre entre les besoins des cultures et les apports en fertilisants azotés,
- ✓ Etablir un plan de fertilisation,
- ✓ Limiter les apports d'effluents d'élevage,
- ✓ Respecter des périodes d'interdiction d'épandage,
- ✓ Ne pas épandre près des eaux de surface, sur sols en forte pente,
- ✓ Mettre en place une couverture végétale et des bandes enherbées le long des berges de cours d'eau.

D'une façon générale, les zones humides et d'expansion des crues doivent être épargnées de toute urbanisation.

Même si cela semble évident, il est nécessaire de rappeler que l'urbanisation ne doit pas porter atteinte aux secteurs naturels, concernés par une ZNIEFF ou une zone inondable et que l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum, surtout en l'absence de réseau de récupération d'eau pluviale.

Indépendamment des risques encourus (zone inondable...), le milieu et le patrimoine naturel doivent être préservés de toute urbanisation qui risquerait, à terme, de compromettre leur intégrité.

I.1.2.3. L'activité agricole

■ *La réglementation*

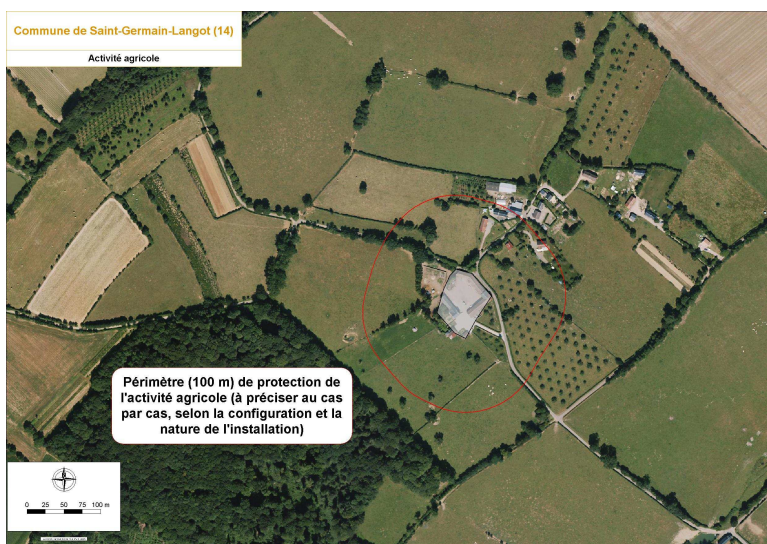
Sur un plan général, **les installations agricoles** doivent **respecter certaines règles** qui soumettent leur implantation à des **conditions d'éloignement** de toute construction à usage d'habitation, à usage professionnel, mais aussi de tout point d'eau.

Les installations majoritairement concernées sont celles relevant de **l'activité agricole d'élevage**.

Les conditions de distance sont définies par une loi du 19 Juillet 1976 relative aux **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (absente à SAINT-GERMAIN-LANGOT, cf. porter à connaissance) et par **le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**, pour les installations agricoles plus modestes, qui ne sont pas soumises à la législation sur les installations classées.

Concernant la **délimitation de nouvelles zones constructibles** dans le cadre de l'élaboration d'une **carte communale**, c'est le **principe de réciprocité** qui s'applique : « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la **même distance d'éloignement** doit être appliquée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire ».

Concrètement, d'après l'équipe municipale, seule **une exploitation agricole**, aujourd'hui, **a son siège sur SAINT-GERMAIN-LANGOT**, exploitation **d'élevage bovin** située au lieu-dit « Le Bisson », dont le chef d'exploitation est âgé de **57 ans**.



Même si, selon cet exploitant (agriculteur et Conseiller Municipal), son exploitation (élevage et engraissement de bovins pour viande) **ne donne pas lieu à un périmètre réglementaire** (les animaux n'étant pas élevés sous bâtiment), le « Hameau du

Bisson » peut malgré tout être considéré comme affecté d'un **périmètre de protection de l'activité agricole**, utile aujourd'hui pour protéger ce siège de nuisances éventuelles et **indispensable**, demain, **pour permettre son éventuelle reprise** dans le cadre d'une activité d'élevage plus intensive, relevant de la réglementation de type « ICPE » ou « RSD ».

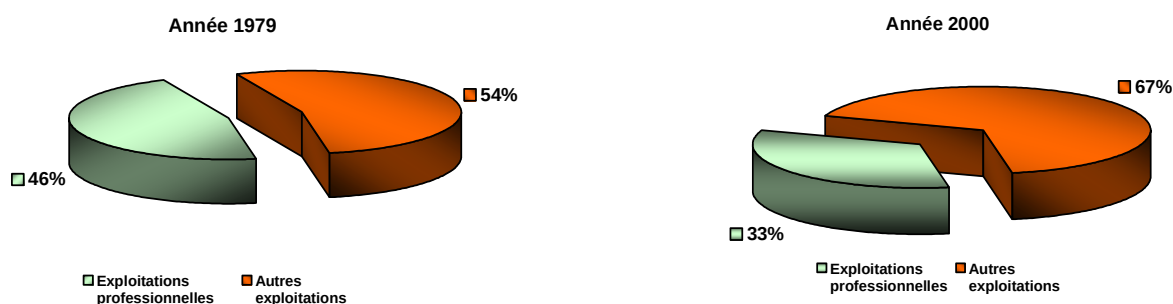
C'est ici la pérennité du seul siège d'exploitation de la commune qui est recherchée, sans création de contrainte supplémentaire liée à l'urbanisation.

■ *L'activité agricole sur le territoire de SAINT-GERMAIN-LANGOT*

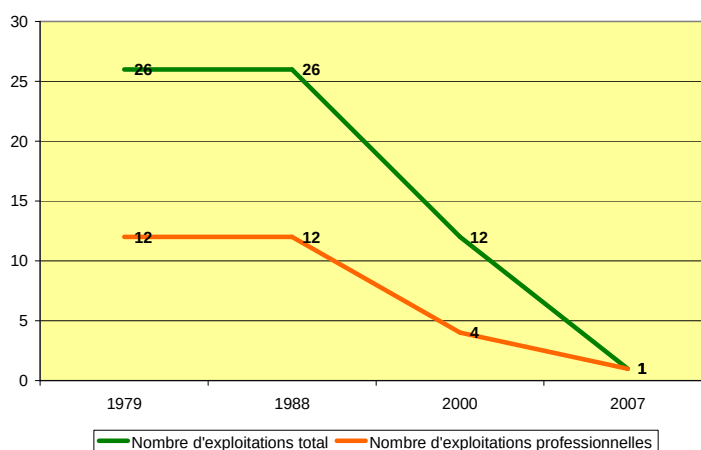
Sur un plan général, au **recensement agricole de 2000**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT comptait **631 ha de Surface Agricole Utile**, (soit seulement **61 %** de la surface communale, montrant l'importance des boisements) et **12 exploitations agricoles**.

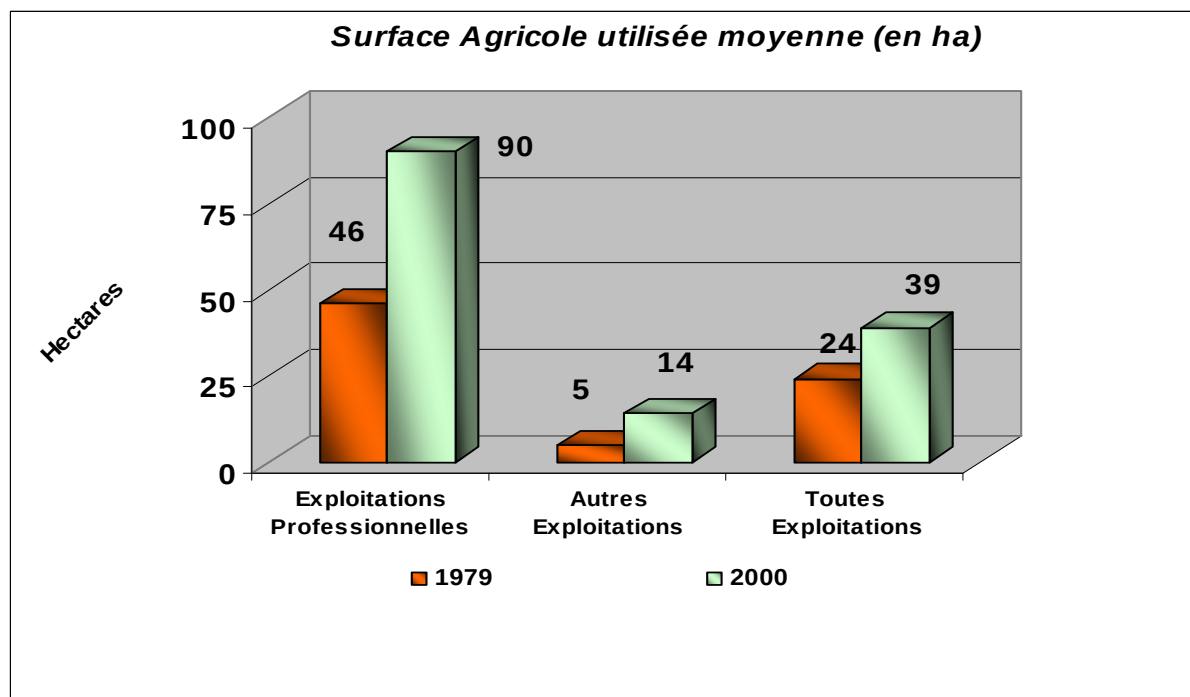
Signe important de l'évolution de l'agriculture, près de la moitié des exploitations étaient dites « professionnelles » en 1979, tandis qu'en 2000, la tendance s'est inversée avec seulement 33 %.

STRUCTURE DES EXPLOITATIONS (EN NOMBRE)



Si le nombre d'exploitations n'a pas varié entre 1979 et 1988 (**26 au total**), il a donc été divisé depuis de plus de la moitié pour ne compter que **12 exploitations en 2000**. Depuis cette date, **l'évolution a été rapide et radicale** car, d'après l'équipe municipale, **il ne reste plus aujourd'hui qu'un agriculteur « professionnel »** sur SAINT-GERMAIN-LANGOT.



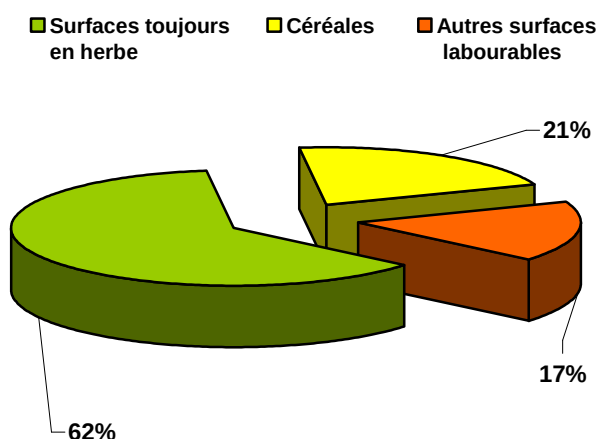


Sur le plan de **l'évolution des surfaces agricoles utilisées moyennes** (dans et hors commune), les exploitations professionnelles ayant leur siège sur SAINT-GERMAIN-LANGOT sont passées d'une moyenne **de 46 ha en 1979 à 90 ha en 2000**. **Toutes exploitations confondues** (professionnels, doubles actifs, retraités...), cette moyenne a progressé, passant de **24 à 39 ha**.

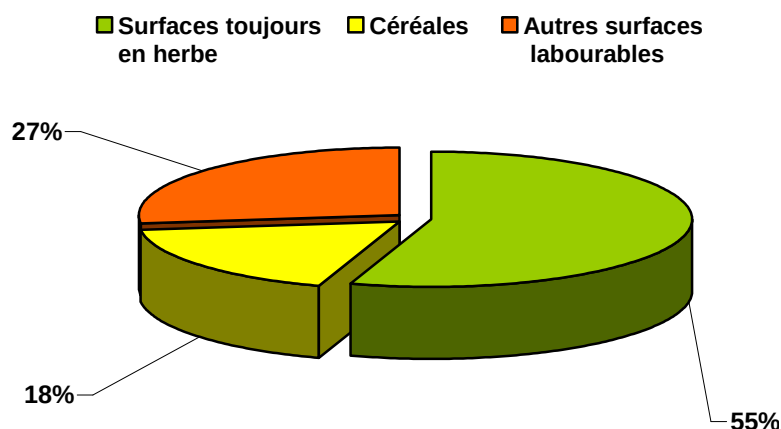
Globalement, les 12 exploitations de SAINT-GERMAIN-LANGOT exploitaient en 2000, **474 ha de Surface Agricole Utile (SAU)**, toutes communes confondues.

En termes **d'occupation du sol**, par rapport à la SAU totale des exploitations, (627 ha en 1979 et 474 ha en 2000), la part des « **surfaces toujours en herbe** » **a baissé**, passant de 62 % en 1979 à 55 % en 2000. A contrario, l'ensemble des **surfaces labourables a progressé** de 38 à 45 % entre ces 2 dates.

REPARTITION DE LA SAU DES EXPLOITATIONS (SAU TOTALE EN 1979 : 627 ha)



REPARTITION DE LA SAU DES EXPLOITATIONS (SAU TOTALE EN 2000 : 474 ha)



On constate alors que SAINT-GERMAIN-LANGOT, même si elle a suivi, globalement, les évolutions générales de l'agriculture, a été **moins touchée que d'autres communes par l'intensification extrême** de ce secteur, traduite par une baisse des surfaces en herbe et une augmentation des cultures. Ici, même si la **tendance** est caractéristique, elle est **moins marquée** que dans d'autres secteurs, mêmes proches, ce qui reste un **gage de qualité paysagère et environnementale**.

En fait, SAINT-GERMAIN-LANGOT est un exemple **d'agriculture mixte cultures/pâturages**, avec un **élevage orienté majoritairement vers la viande** plutôt que vers le lait, avec 34 vaches laitières en 2000 contre 81 vaches nourrices.

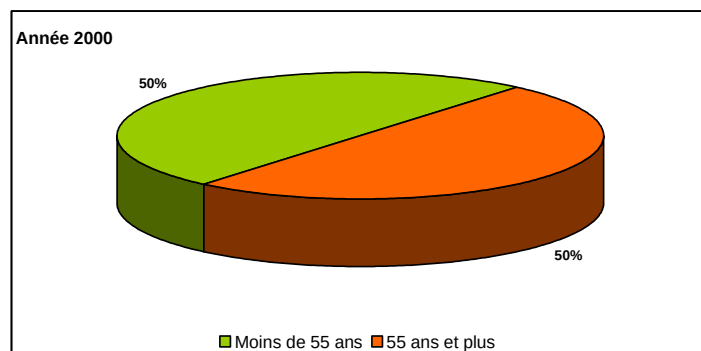
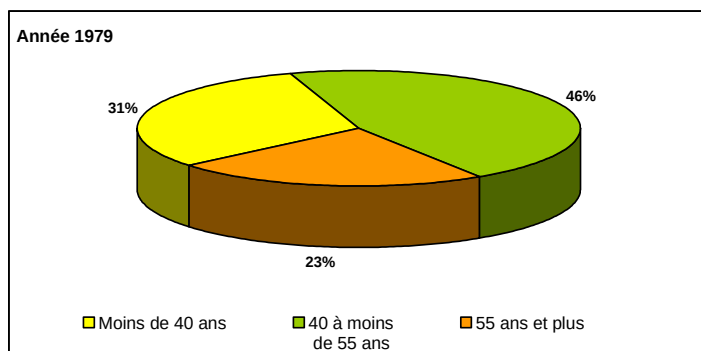
Pour exploiter ce potentiel agricole, la population agricole familiale comptait, en 2000, 39 personnes, dont 18 actives sur l'exploitation, à temps partiel ou à plein temps.

La quantité de travail fournie, évaluée en Unités de Travail Annuel (UTA) se répartissait comme suit :

- ✓ UTA familiale : 7
- ✓ UTA salariée : 3
- ✓ UTA TOTALE : 10

En termes démographiques, il faut bien sûr noter **un vieillissement dans la structure par âge des chefs d'exploitation** avec, en 1979, 3/4 des exploitants âgés de moins de 55 ans contre la moitié en 2000 (données partiellement disponibles).

AGE DE LA POPULATION AGRICOLE - COMPARAISON 1979-2000



En complément de la dernière exploitation agricole de SAINT-GERMAIN-LANGOT, il faut signaler **qu'il existe également sur la commune 3 pépinières** (« La Goubinière » : M. M.BOUILLARD et TOUTAIN, M. COUDRAY Patrick et M. BRETAU au lieu dit « Tupot »).



Enfin, il faut noter la présence, au sud de la commune, d'une **exploitation d'environ 85 ha liée à l'élevage équin** (environ une quarantaine de chevaux), employant **environ 5 salariés**. L'activité d'engraissement bovin, existante il y a quelques années, reste à vérifier (pas d'autre information disponible).

Même si, sur SAINT-GERMAIN-LANGOT, l'activité agricole reste essentiellement l'affaire d'exploitants ayant leur siège sur d'autres communes, l'équipe municipale doit, bien entendu, porter une attention particulière à cette activité lors de la délimitation de nouvelles zones constructibles, avec un souci d'économie d'espace et de préservation du potentiel économique des exploitations.

Il convient donc d'examiner avec attention les éventuelles réductions des espaces agricoles et de ne pas étendre l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation, ceci afin de se protéger de nuisances mutuelles, liées aux activités agricoles mais aussi à l'habitat (cohabitation, trafic routier en augmentation...).

Par ailleurs, la possibilité de reprise de l'exploitation présente au « Bisson » doit être prise en compte (par la visualisation d'un « périmètre de protection de l'activité agricole » de 100 m), de même que les éventuels plans d'épandage, des exploitants hors commune, qui peuvent être importants dans le choix des zones urbanisables.

I.1.3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

I.1.3.1. Tempêtes et intempéries

Deux arrêtés portant constatation de l'état de **catastrophe naturelle** ont été pris sur la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT :

- ✓ Arrêté ministériel du 22 Octobre 1987 faisant suite à une tempête exceptionnelle survenue les 15 et 16 octobre 1987,
- ✓ Arrêté du 29 novembre 1999 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 25 août 1999.

Ces deux arrêtés concernaient l'ensemble des communes du département.

Ces événements, exceptionnels, ne justifient pas, à eux seuls, la mise en place de mesures particulières dans la carte communale, mais justifient une prise en compte optimale de l'évacuation des eaux pluviales, notamment.

Ces risques justifient également de suivre un principe de base qui doit être de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées et donc limiter l'extension de l'urbanisation sur des surfaces aujourd'hui naturelles.

I.1.3.2. Les zones inondables

La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT, n'est que **très peu concernée par les zones inondables** liées aux débordements de « la Laize », du ruisseau « du Val » et du « Grand Etang » (cf. Carte « Atlas Régional des zones inondables » en annexe n°2 et le document « zonages environnementaux » page 17). Du fait d'une vallée relativement encaissée, la zone inondable de « la Laize » reste **très étroite**, tandis que sur l'autre cours d'eau, le lit majeur est un peu plus étendu tout en restant **limité**.

Les champs d'expansion des crues de ces cours d'eau, devront, de toute façon, être **préservés de toute urbanisation** malgré, parfois, la présence de bâtis déjà existants, notamment au lieu dit « l'Asénie ».

A ce jour, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT ne dispose pas de « dossier synthétique des risques ».

La carte communale doit, une fois encore, exclure de l'urbanisation tout secteur pouvant être « à risque », notamment d'inondation, même si des habitations y sont parfois déjà présentes. Tout manquement à la prise en compte des risques naturels, peut entraîner la responsabilité pénale du Maire en cas de sinistre.

De plus, la prise en compte des pentes (problèmes d'écoulement des eaux pluviales, d'érosion, de sensibilité paysagère...) et la gestion des eaux pluviales doivent être particulièrement examinées dans l'élaboration du zonage, qui doit occasionner le moins possible d'artificialisation des sols.

I.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES

I.2.1. PATRIMOINE DE LA COMMUNE

I.2.1.1. Inventaire des Monuments Historiques

SAINT-GERMAIN-LANGOT ne compte sur son territoire **aucun monument, édifice ou élément particulier classé ou inscrit à l’Inventaire des Monuments Historiques**. Il n’y a donc pas sur la commune de périmètre de 500 m permettant de protéger le patrimoine.

Par ailleurs, il n’existe **aucun site classé ou inscrit** sur le territoire communal.

I.2.1.2. Edifices intéressants

Héritage culturel, ces édifices, bâtiments ou éléments remarquables rendent compte de la **spécificité du territoire** et reflètent bien souvent, les us et coutumes anciens.

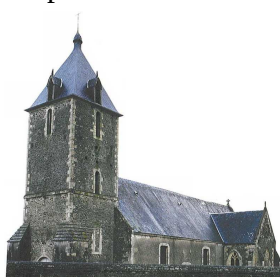
Ils ne font l’objet **d’aucune protection particulière** mais participent à « l’âme » de la commune et méritent, à ce titre, d’être conservés.

En complément du « **château** », édifié aux XVIIème et XIXème siècles et composé de vastes bâtiments avec chapelle, écuries, lavoir, orangerie..., en propriété de la famille d’OLLIAMSON, « Le patrimoine des communes de France », aux éditions FLOHIC, repère, sur SAINT-GERMAIN-LANGOT, notamment :



☛ *L’Eglise Saint-Germain :*

Près du château, la nef et la tour de l’église sont élevées à l’époque moderne (XVIIème siècle) tandis que le chœur est gothique. Le monument abrite la **statue de Saint-Ortaire**, saint guérisseur, autrefois protégée par un ancien prieuré désaffecté dans les bois de TUPOT.



☛ **L'Abbaye de TUPOT :**

Ensemble architectural, aujourd'hui propriété privée, composé d'une chapelle, d'une grange et de divers bâtiments en schiste et calcaire. Ce site, repéré par le Service Régional de l'Inventaire BN, n'est pas protégé au titre des Monuments Historiques.



☛ **Le Pavillon de Chasse :**

Sur la route de MARTAINVILLE, annexe du château de Saint-Germain, ce pavillon était le rendez-vous de chasse à courre qui avait lieu autrefois dans les forêts voisines.



☛ **Roue et Trémie à grain du Moulin SAINT-GERMAIN :**

Le moulin de SAINT-GERMAIN-LANGOT est du type à augets. Il a été reconstruit sous Louis-Philippe. L'eau arrive au-dessus de la roue et l'actionne. Une retenue d'eau permet d'avoir un débit régulier. Ce système utilise efficacement la force motrice des ruisseaux modestes.



Concernant la trémie, le grain est d'abord déversé à l'intérieur où un système de cliquets le fait tomber régulièrement entre les meules. Cette opération produit le cliquetis si caractéristique du moulin.

Autre élément important du patrimoine communal, **le réseau de chemins ruraux** mérite d'être souligné, permettant une pratique de la **randonnée** dans les fonds de vallées, boisements, et autres éléments de paysages intéressants de SAINT-GERMAIN-LANGOT.

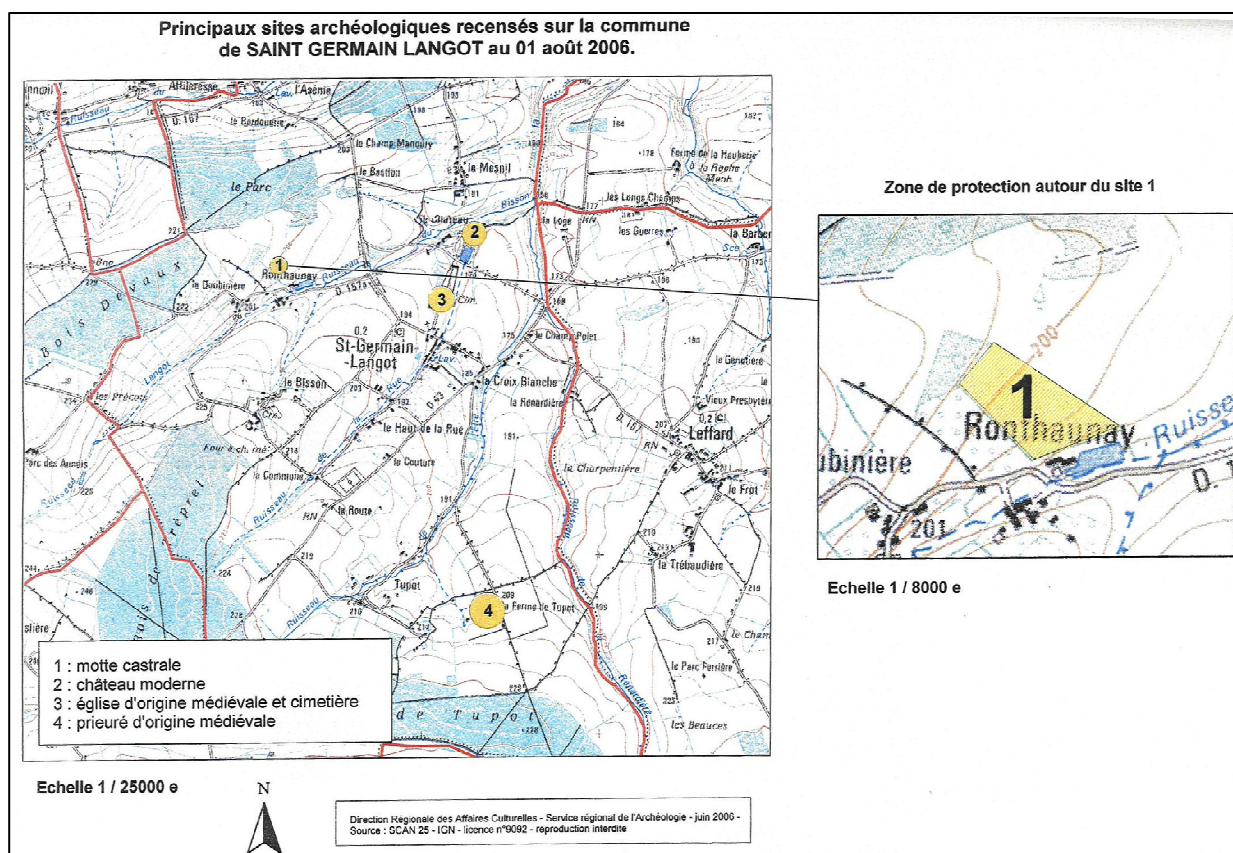
A ce sujet, a été créé, à l'échelle intercommunale, le « **circuit des 3 Moulins** », randonnée d'environ **12 km**, essentiellement sur SAINT-GERMAIN-LANGOT (cf. carte « contraintes et réseaux » - Chap. II.2).

L'Association des « randonneurs du Langot » (53 membres) organise une fois par mois des randonnées permettant de profiter du patrimoine environnemental et paysager de la commune, qui peut ainsi devenir un facteur de développement et être **intégré à la réflexion sur la délimitation des zones constructibles** de la carte communale.

I.2.1.3. Vestiges archéologiques

Le cadre législatif et réglementaire relatif à la **protection du patrimoine archéologique** est régit par le livre V du Code du Patrimoine (archéologie préventive, fouilles programmées et découvertes fortuites) et un décret du 3 juin 2004 (procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

D'après ces textes, « hors des zones archéologiques définies, les personnes qui projettent réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique ».



Concrètement, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT se situe dans un **secteur sensible sur le plan archéologique** (cf. repérage cartographique ci-dessus).

Compte tenu de l'intérêt de ces sites (plus particulièrement le n° 1 sur la carte), certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un **zonage archéologique**, impliquant que tous les **projets d'urbanisme** (permis de construire, déclaration préalable...) implantés à l'intérieur de ces zones, soient transmis à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie) pour examen.

Autrement dit, **les secteurs concernés par ces sites archéologiques ne sont pas forcément inconstructibles** mais tout projet les concernant doit recevoir l'accord des services de la DRAC.

C'est particulièrement vrai pour la zone de protection autour du site n° 1 (« Ronthaunay »).

Quoi qu'il en soit, dans la mesure du possible, ces secteurs doivent, par précaution, être **exclus des zones constructibles**, sauf cas particulier à voir avec les Elus et administrations concernés.

Sur un plan général, la carte communale doit prendre en compte le patrimoine architectural, même en l'absence de périmètre de protection réglementaire au titre des monuments historiques.

Concernant la protection archéologique, le zonage de la carte communale doit être particulièrement attentif à ces éléments dans l'hypothèse d'un projet de zone constructible dans des sites repérés par la DRAC.

Dans ce cas, les services de l'Etat préconisent l'établissement d'un diagnostic préalable à toute construction (dans la « zone de protection »), et ce afin d'éviter les « découvertes fortuites », à déclarer obligatoirement, susceptibles de perturber un chantier de construction.

Le développement de l'urbanisation doit donc rester cohérent avec ces éléments historiques, en restant modéré et maîtrisé et en évitant les « zones sensibles »

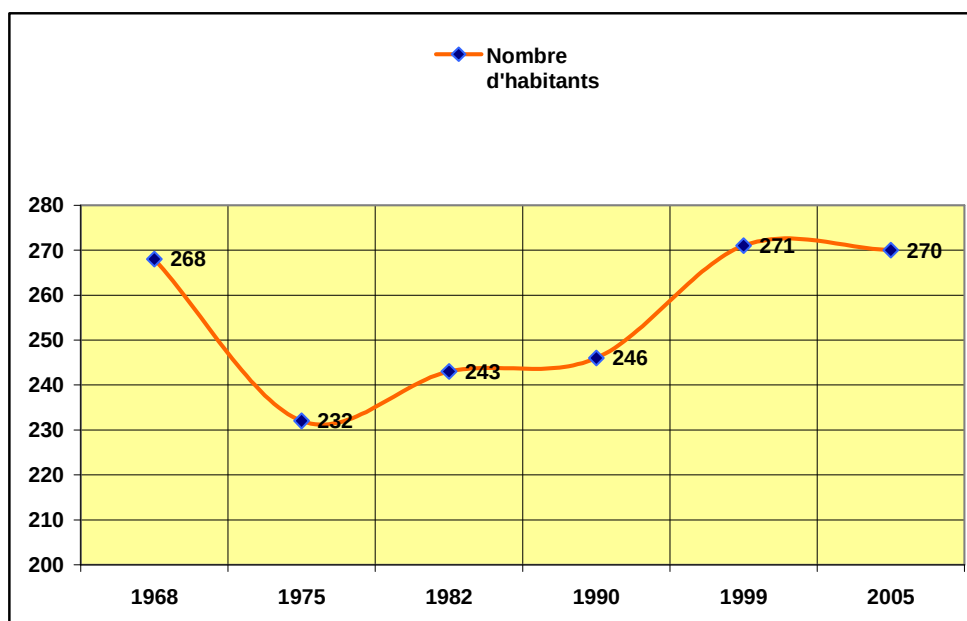
I.2.2. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

I.2.2.1. Données démographiques

■ *Evolution et composition de la population*

Lors du **recensement de la population de 1999**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT comptait **271 habitants**. L'**enquête annuelle de recensement 2005** montre une baisse minime de la population de 0.4 % avec un total à **270** (51.5 % d'hommes).

EVOLUTION DE LA POPULATION



- ✓ Sur un plan général, SAINT-GERMAIN-LANGOT a **retrouvé son niveau de population de 1968**, après une **baisse conséquente dans les années 70**, puis une **reprise** quasi linéaire jusqu'à aujourd'hui (environ + 11.5 % de 1982 à 2005). Globalement, **l'évolution démographique de la commune est donc positive** et se concrétise, par exemple, par l'arrivée de 5 nouveaux habitants en 2004, 9 en 2005 et 12 en 2006.
- ✓ Le **solde migratoire 1990-1999 est donc largement positif**, avec + 1.12 % par an (+ 0.01 % en France Métropolitaine) alors que le **mouvement naturel est déficitaire (- 0.04 % par an)**. Le **taux de variation annuel** de la population s'établissait donc, de 90 à 99, à **plus 1.08 % par an** (0.37 % par an en France).
- ✓ En 2005, plus de la moitié des habitants de SAINT-GERMAIN-LANGOT étaient mariés, un tiers étaient célibataires, 5 % divorcés et 7.7 % veufs (veuves).

Considérant la **tendance démographique** nationale, la **position géographique** de SAINT-GERMAIN-LANGOT (près de FALAISE, de l'axe CAEN-FALAISE et aux portes de la Suisse Normande), et **l'évolution locale** constatée depuis 1975, **il est probable que la commune continue à voir augmenter sa population dans le court et moyen terme**.

Cette évolution démographique positive est à mettre en relation avec **l'évolution des demandes de permis de construire** :

<i>PERMIS DE CONSTRUIRE</i>	<i>DEMANDES</i>	<i>ACCORDES</i>
2006	7	7
2005	14	12
2004	3	3

Pour les années à venir, on peut donc s'attendre à une **augmentation** (non quantifiée précisément) **des demandes de permis de construire** sur SAINT-GERMAIN-LANGOT.

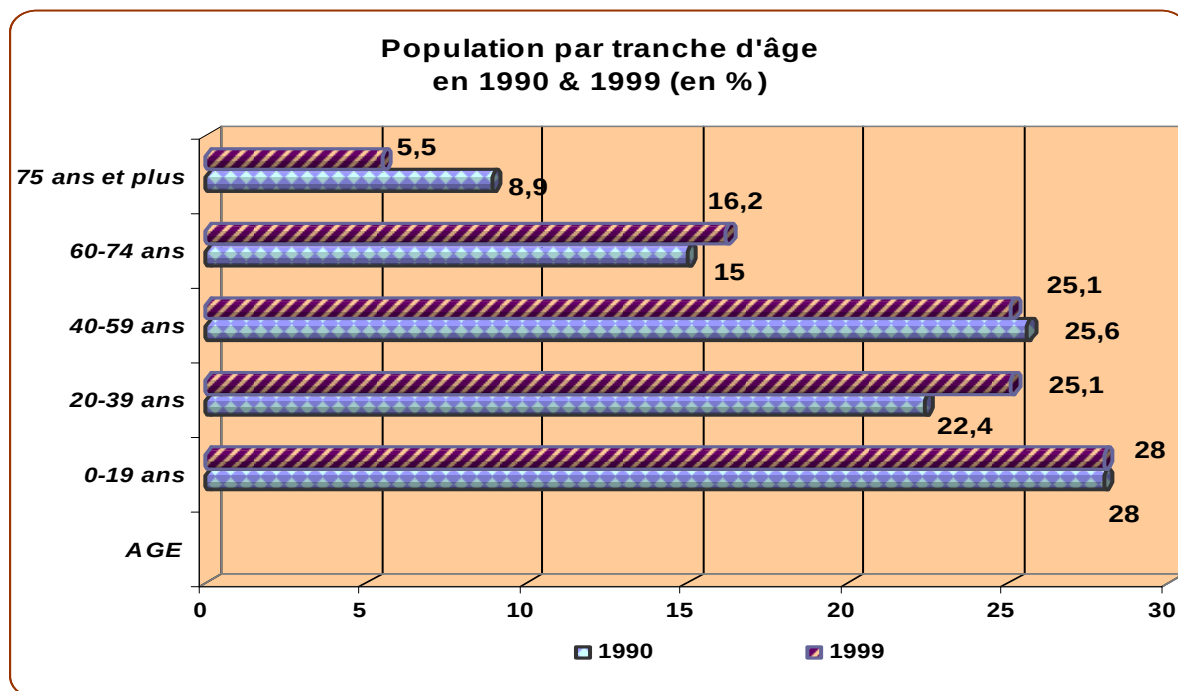
Enfin, il est important de souligner la présence sur la commune d'un certain nombre de « **gens du voyage** », apparemment sédentarisés, chiffré à **37 personnes** (« population en habitations mobiles ») par les services de l'INSEE en **1999**.

D'après l'équipe municipale, leur nombre peut être sensiblement supérieur (une cinquantaine ?) et est sujet à des **variations importantes** liées aux départs et arrivées de familles de la Communauté des gens du voyage.

Aujourd'hui estimée à 32 personnes, cette population est fluctuante et difficile à appréhender.

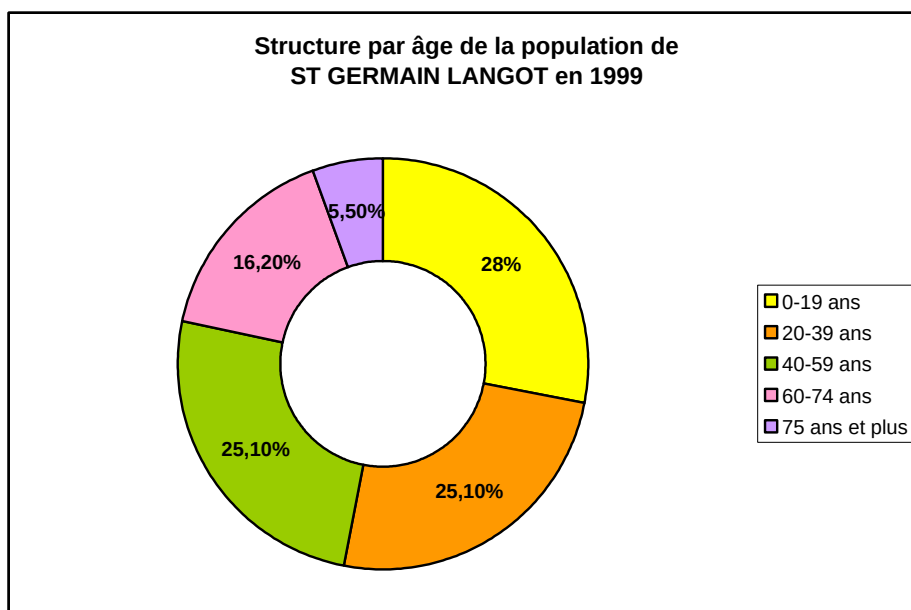


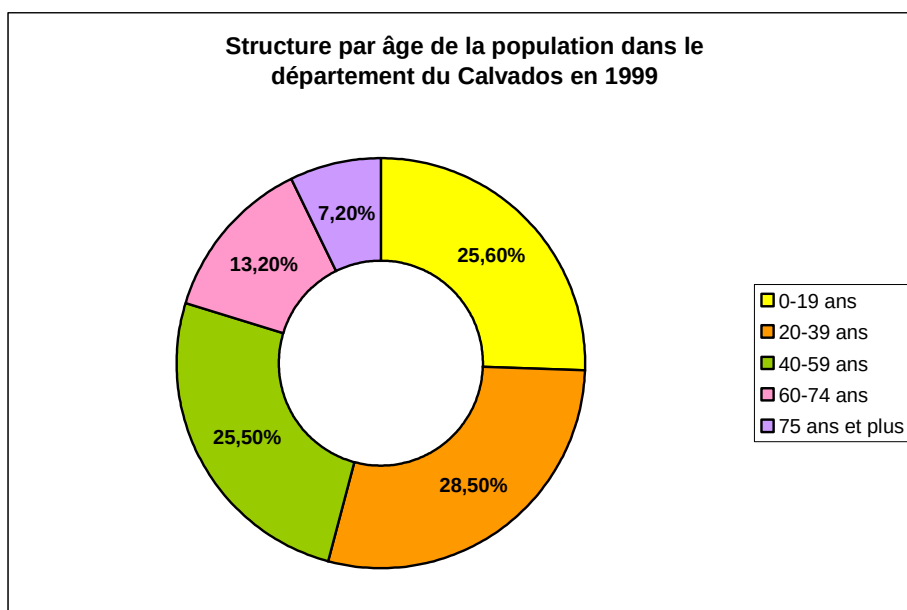
Cette situation doit être prise en compte dans le zonage de la carte communale.

STRUCTURES PAR AGE SUR LES DEUX DERNIERS RECENSEMENTS

Globalement, entre 1990 et 1999, la **structure par âge de la population** de SAINT-GERMAIN-LANGOT a peu varié et montre même un **certain rajeunissement** avec le même pourcentage de 0-19 ans (28 %) mais une **hausse de la part des jeunes actifs** (20-39 ans) démontrant un certain dynamisme.

La classe d'âge 40-59 ans a peu varié, tandis que l'on constate une légère hausse des 60-74 ans. Enfin, la part des plus de 75 ans a diminué, population sans doute contrainte à quitter les **communes rurales sans service** pour des centres urbains équipés.





Par rapport à la **situation départementale**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT montre une **structure par âge quasi identique**, avec quand même **plus de 0-19 ans** (28 % contre 25.6 %) et **moins de plus de 75 ans** (5.5% contre 7.2 %). Globalement, la part des 0-39 ans est à SAINT-GERMAIN-LANGOT, proche de celle de l'ensemble du département (53.1 % contre 54.1 %).

Il est évident que dans ce contexte, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est susceptible d'intéresser de nouveaux habitants potentiels (proximité de CAEN et de FALAISE, caractère naturel et boisé...).

Afin d'inscrire dans la durée la dynamique démographique globalement positive de SAINT-GERMAIN-LANGOT, il est indispensable de permettre, progressivement, l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre néanmoins maîtrisé, l'idéal étant d'accueillir de jeunes couples actifs, avec enfants.

I.2.2.2. Données socio-économiques

■ *La population active*

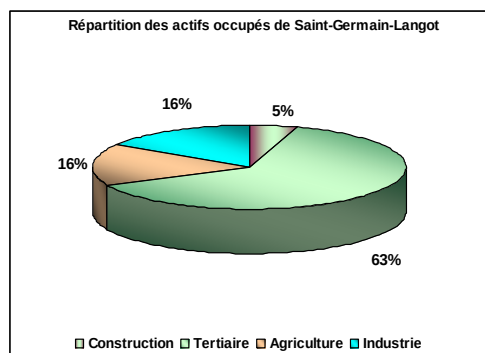
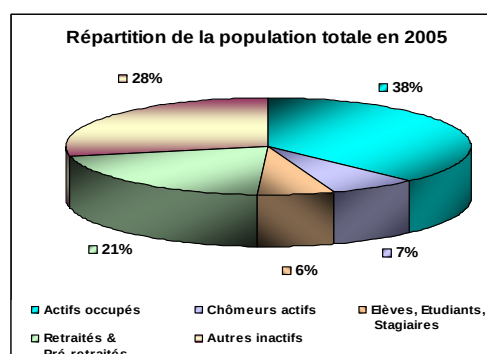
Sur une **population active de 108 personnes**, 14 habitants de SAINT-GERMAIN-LANGOT étaient, en 1999, au **chômage**, soit au taux de **13 %**. En **2005**, le taux de chômage s'établissait à **15,7 % (121 actifs)**.



En 1999, un tiers des 20 à 24 et des 55 à 59 ans étaient sans emploi, tandis que le **taux de chômage des 25-49 ans** redescendait à **environ 7 %**.

En 2005, la répartition de la population totale s'établissait comme suit :

TOTAL = 270



Répartition 1999 des actifs occupés de SAINT-GERMAIN-LANGOT par activité économique

TOTAL = 94

En termes de **secteurs économiques**, en 1999, **près des deux tiers** des « actifs occupés » résidant à SAINT-GERMAIN-LANGOT travaillaient dans le **secteur tertiaire** (proximité de CAEN et de FALAISE), **16 %** dans l'**agriculture** et dans l'**industrie** et seulement **5 %** dans la **construction**.

Par ailleurs, plus de 77,5 % des actifs étaient salariés.

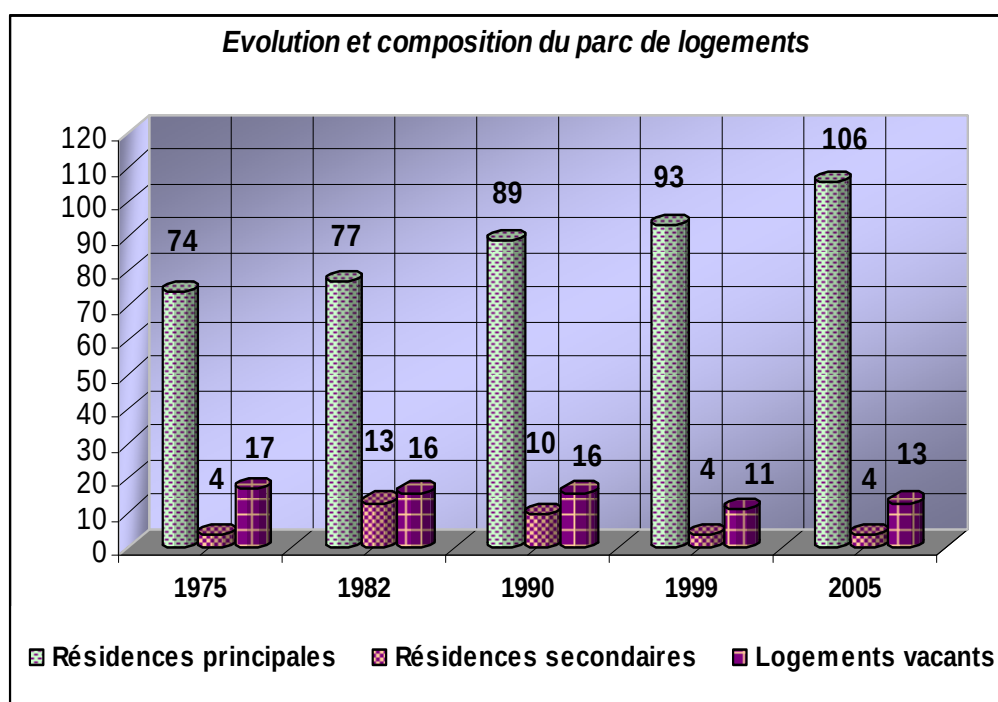
Concernant les **migrations domicile/travail**, seulement **19 % des actifs ayant un emploi travaillent sur leur commune** (essentiellement dans le milieu agricole), tandis que 69 % travaillent dans la même « zone d'emploi » et **plus de 7 % changent de département** (proximité de l'Orne). Un actif de SAINT-GERMAIN-LANGOT travaille dans une autre région.

En ce qui concerne les **catégories socio-professionnelles**, toujours en 1999, et parmi l'ensemble des personnes de plus de 15 ans, SAINT-GERMAIN-LANGOT ne comptait **qu'à peine 2 % de « cadres et profession intellectuelle »** tandis que près de **20 % de ces actifs** relevaient du statut **« d'ouvrier »**. La moitié de la population de SAINT-GERMAIN-LANGOT de plus de 15 ans était composée de « retraités » et « autres inactifs ».

D'ailleurs, seulement moins de **19 % de la population** de SAINT-GERMAIN-LANGOT âgée de plus de 15 ans avaient un **niveau de diplôme supérieur ou égal au bac** contre **plus de 30 %** qui n'avaient **aucun diplôme**. Enfin, toujours en 1999, seulement 7 % des personnes de plus de 15 ans suivaient des études.

■ le parc de logements

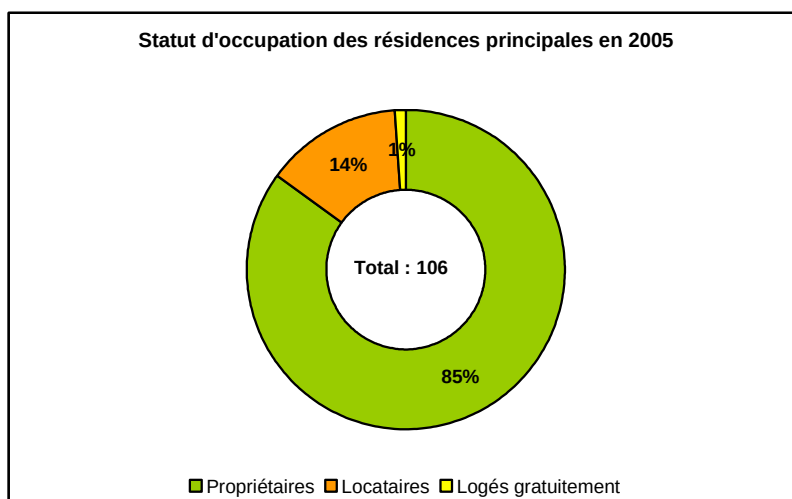
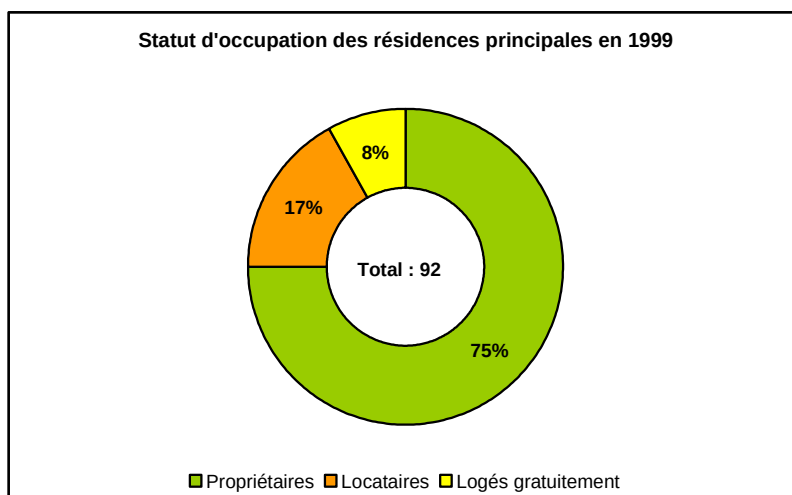
✓ Evolution et composition du parc de logements



La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT comptait, au total, **123 logements en 2005 pour loger 270 habitants**, soit **2,20 personnes par logement** et **2,55** si l'on excepte les résidences secondaires et logements vacants. **Le nombre total de logements a progressé de 21 % entre 1975 et 1990** mais, a **perdu 6 %** entre 1990 et 1999. Il est intéressant de remarquer que **la tendance s'est inversée, depuis 1999**, avec une **hausse de 14 % du nombre de logements entre 1999 et 2005** (123 contre 108). Pour confirmer cette tendance, aujourd'hui, **la commune estime à 132 le nombre total de logements** (dont 14 vacants plus 3 résidences secondaires).

Parallèlement, le nombre de **résidences secondaires** n'a pas varié et reste **assez faible**. Par contre, **le nombre de logements vacants reste élevé**, même s'il est en baisse : 17 en 1975 contre 13 en 2005.

Malgré cela, **le taux de vacances ne cesse de diminuer** passant de 18 % en 1975 à 10,6 % en 2005 (10,2 % en 1999). A titre de comparaison, le taux de vacance du parc de Logement « France à dominante urbaine » s'élevait à 6,5 % en 1999.

✓ **Caractéristiques des résidences principales**

En 1999, les trois quarts des **résidences principales** étaient occupées par leurs **propriétaires**, tandis que les **locataires** occupaient **17 %** du parc total. En 2005, la part des propriétaires s'est accrue avec **85 % des résidences principales** contre **14 %** de la population qui **loue** leur logement, ce qui révèle le poids des **constructions récentes** en accession à la propriété. **Aucune résidence principale ne relevait du statut HLM** (contre 17,9 % au niveau national : « France à dominante urbaine »).

Il est vrai **qu'il n'existe aucun logement social** sur SAINT-GERMAIN-LANGOT alors que son développement est, sur le principe, largement encouragé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, avec un pourcentage préconisé d'environ 20 % (en zone urbaine). A ce titre, **il est conseillé de prévoir l'intégration de programmes de logement social dans les secteurs d'urbanisation de la commune**, afin d'améliorer l'offre locative et favoriser la mixité sociale.

Actuellement, une **réflexion** est en cours au sein du Conseil Municipal pour la **création d'un logement**, éventuellement à **caractère « social »**, dans le cadre d'un **projet de nouvelle Mairie** dans un bâtiment existant du bourg, avec un logement d'environ 70 m² à l'étage. (cf. « Les équipements communaux » page 45).

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN RESIDENCES PRINCIPALES COMPARAISON 1982-1999

	1982	1999
DATE D'ACHEVEMENT		
Avant 1915	61.1 %	58.7 %
Entre 1915 et 1981	38.9 %	29.3 %
Depuis 1982		12 %
NOMBRE DE PIECES		
1 à 2 pièces	0	6.6 %
3 à 5 pièces	77.8 %	68.4 %
6 pièces et plus	22.2 %	25 %
NIVEAU DE CONFORT		
A : aucun confort	44.4 %	2.2 %
B : confort moyen (baignoire, ou douche, wc intérieur, pas de chauffage central)	16.7 %	40.2 %
C : tout confort	38.9 %	57.6 %

En 1982, plus de 6 résidences principales sur 10 dataient **d'avant 1915**, contre encore près de 59 % en 1999. **Le rajeunissement du parc de logements** est lié à la forte **amélioration du niveau de confort** avec 44.4 % des logements sans confort en 1982 (contre 2,2 % en 1999) mais, seulement 57,6 % des logements tout équipé en 1999, contre 38,8 % en 1982.

Le nombre moyen de pièces par maison n'a pas évolué entre 1999 et 2005 et se situe à un niveau élevé (4,7).

Enfin, si 100 % des résidences principales étaient constituées de maisons individuelles en 1999, 1 % aujourd'hui est constitué d'appartements.

A l'heure actuelle, dans un contexte de rajeunissement de la population et d'amélioration du parc de logement, et dans l'objectif d'une utilisation économe de l'espace (dans l'esprit de la loi SRU), il est utile, en parallèle à l'élaboration de la carte communale, de valoriser en premier lieu le bâti traditionnel (même à remettre en valeur) avant de favoriser les constructions neuves, plus difficiles à intégrer dans un paysage rural.

L'utilisation ou la réutilisation de l'habitat existant doit être favorisée et prise en compte dans la délimitation de zone constructible de surface mesurée.

Considérant que dans les zones inconstructibles de la carte communale, les constructions ne sont pas autorisées, « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles », il est possible de réhabiliter ou rénover un bâtiment ancien et dégradé (même à usage agricole) en zone inconstructible.

SAINT-GERMAIN-LANGOT dispose d'un potentiel important (11 maisons inoccupées repérées sur l'ensemble de la commune par les élus) en termes de reprises et de possibilités de réhabilitation de bâtiments privés, souvent anciens mais parfois intéressants sur le plan patrimonial et architectural.

Aujourd'hui, sur ces 11 maisons inoccupées, environ la moitié pourrait être restaurée et utilisée comme résidence principale en substitution aux constructions neuves (elles sont la plupart du temps desservies par les réseaux).

Par ailleurs, il est préconisé de prévoir l'intégration de programmes de logement social dans les secteurs d'urbanisation future de la commune, même en zone rurale, afin d'améliorer l'offre locative et favoriser la mixité sociale (lois SRU et UH).

I.2.2.3. Le bâti

■ *Structure du bâti communal*

Du point de vue de la **structure urbaine**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est constituée **d'habitat dispersé, peu structuré**, formant une **trame urbaine lâche**. Néanmoins, quelques **zones plus densément bâties** peuvent être individualisées :



- o « **Le Bourg** », qui peut être considéré comme le « **centre** » de la **commune**, avec la mairie, l'école (fermée en 2004), un **bâti ancien**, souvent de qualité.



- o En continuité du bourg, en bordure de la RD 43, se trouve **la seule façade commerciale** de la commune, en l'occurrence un garage automobile.



- o **Le lieu-dit « le Mesnil »**, constitué d'un **bâti traditionnel**, parfois anciennement agricole, souvent restauré.



Ce hameau connaît aujourd'hui un **développement important** en termes d'habitat, avec environ **une dizaine de constructions récentes** voire même en cours de finition, implantées sur la partie nord, **le long de l'axe routier**.

Cette **juxtaposition du bâti traditionnel/récent**, sous forme **d'urbanisation linéaire**, est de nature à créer un **déséquilibre dans l'ambiance paysagère** de ce hameau qui, de ce fait, risque de perdre son unité en cas de multiplication anarchique des constructions.



- o **Le lieu dit « La Pierre Affileresse »**, au nord de SAINT-GERMAIN-LANGOT, sur les deux coteaux du ruisseau « du Val », **souvent hétérogène** également, puisque constitué à la fois de **bâti ancien et/ou agricole**, et de **maisons récentes**, voire même en cours de construction.



Par sa situation géographique, en flanc de coteaux, ce hameau est **très sensible** sur le plan paysager et la **cohabitation** du bâti traditionnel et du bâti récent est bien souvent **délicate** voire néfaste à l'unité d'ensemble.



- o En complément de ces hameaux principaux, s'éparpillent sans réelle organisation de petites **zones bâties peu développées**, sans structure apparente :
« **Le Bisson** », « **Ronthaunay** », « **La Goubinière** », « **Tupot** »...

Les hameaux sont essentiellement composés de bâti ancien, voire dégradé, mais déjà, **quelques constructions récentes s'implantent**, souvent sur des parcelles « sensibles » sur le plan paysager.



Le reste de l'habitat se compose de bâtiments épars, isolés, sans relation, souvent liés à une activité agricole passée.

Ainsi, globalement, les hameaux et zones bâties s'éparpillent **sans structure urbaine** lisible sur la commune, desservis souvent par des **axes routiers secondaires étroits**.

■ *Composition du bâti*

Comme il a été déjà évoqué, le bâti situé sur la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT présente une **forte hétérogénéité** avec :

☞ **Un bâti traditionnel**, monté en pierre (schiste/calcaire), constitué d'un rez-de-chaussée et souvent d'un étage, couvert essentiellement en ardoise, mais aussi en tuile.



Parfois, quelques **manoirs ou maisons de caractère** agrémentent le paysage bâti de SAINT-GERMAIN-LANGOT



☞ **Un bâti récent**, qui peut relever de pavillons traditionnels datant des décennies 70/80, mais plus souvent de **maisons très récentes**, enduites de couleur claire, souvent situées de manière à profiter d'un paysage intéressant. Ces **constructions, assez standardisées**, s'opposent, sur le plan architectural, au bâti traditionnel, plus groupé et construit en pierre de pays.

C'est la raison pour laquelle la cohabitation de ces deux types de construction est souvent malheureuse sur le plan architectural et paysager.



Dans l'objectif d'une utilisation économe de l'espace, et dans le respect de la loi SRU, il semble important de valoriser, en premier lieu, le bâti traditionnel (même à remettre en valeur) avant de favoriser les constructions neuves, beaucoup plus difficiles à intégrer dans un paysage rural.

Que ce soit pour la mise en valeur du patrimoine ou pour la préservation du paysage, l'utilisation du bâti existant est souvent considérée comme la meilleure solution, bâti souvent déjà desservi par les réseaux.

En règle générale, la cohabitation du bâti ancien traditionnel et des constructions neuves, de type « pavillon », peut nuire à l'unité d'ensemble et largement détruire un hameau. Les zones constructibles de la carte communale doivent donc rester de taille modeste et prendre en compte la structure bâtie existante, en privilégiant la densification.

I.2.3. LES ACTIVITES ET LES SERVICES

Les **activités** présentes sur la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT sont **très limitées** et se résument à **quelques artisans et commerçants**, ainsi que des activités agricoles (pépiniéristes) :

- ✓ 1 garagiste (4 emplois)
- ✓ 2 peintres en bâtiment (2 emplois)
- ✓ 1 plombier (1 emploi)
- ✓ 3 pépinières



Il n'existe **pas de commerce de détail**, le dernier bar ayant fermé en 2004 (la licence a été rachetée par la commune). Des artisans ambulants (primeurs et boulangerie) alimentent malgré tout la commune.

Aucune demande d'implantation d'entreprise n'a été enregistrée ces dernières années par la commune.

Il est à signaler que la **Communauté de Communes « du Pays de Falaise »**, dont fait partie SAINT-GERMAIN-LANGOT, exerce les compétences « création ou équipement de zones d'activités industrielles, tertiaires ou artisanales » et « tourisme ».

D'un point de vue zonage, SAINT-GERMAIN-LANGOT est dans « l'aire d'influence des pôles de services de proximité » et dans « l'aire d'influence des pôles de services intermédiaires » de FALAISE, dans le « Bassin d'emploi » de CAEN et le pays de CAEN.

En termes de transports, un **service de Taxibus**, mis en place par le Conseil Général du Calvados, fonctionne le mardi et le samedi.

La carte communale doit rester en cohérence avec le peu de service de proximité disponible sur le territoire et plutôt opter pour un développement mesuré et maîtrisé de l'urbanisation.

Néanmoins, l'objectif à poursuivre pourrait être l'installation de PME, de taille modeste, générant quelques emplois sur la commune.

I.2.4. INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

I.2.4.1. Equipements publics et vie associative

■ *Les équipements communaux*

La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est, bien entendu, dotée d'une **mairie** mais aussi d'une **salle communale** (bâtiments préfabriqués provenant d'une ancienne école).



Un **projet communal** en cours de réalisation consiste à réhabiliter l'ancienne école pour y transférer la mairie et y créer un logement locatif à l'étage.

Par ailleurs, SAINT-GERMAIN-LANGOT, ne compte aucun équipement touristique (excepté le réseau de randonnée), public ou privé, mais fait partie du **Pays d'Accueil Touristique du Pays de Falaise**.

Une structure légère associant quelques activités commerciales et de loisirs serait sans doute de nature à revitaliser la vie communale, notamment dans le centre-bourg.

■ *Les équipements sportifs et scolaires*

Il n'existe, comme équipement sportif, qu'un **terrain de football** sur SAINT-GERMAIN-LANGOT.



En ce qui concerne la **vie scolaire**, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT, qui ne dispose plus d'école depuis 2004, fait partie d'un **regroupement pédagogique intercommunal** (Leffard, Saint-Germain-Langot, Ussy et Villers-Canivet) organisé en 2 pôles :

✓ **4 classes maternelles à VILLERS CANIVET.**

✓ **7 classes primaires à USSY.**

Pour le **secondaire**, la scolarité s'effectue à **FALAISE**.

Bien entendu, un **ramassage scolaire** est organisé par le SIVOS, pour transporter les élèves.

■ **Vie associative et intercommunalité**

Plusieurs **associations** sont présentes sur SAINT-GERMAIN-LANGOT :

- ✓ Le Comité des **Fêtes**,
- ✓ L'association sportive de SAINT-GERMAIN-LANGOT (**football**),
- ✓ L'association des **randonneurs** du Langot,
- ✓ L'association de **sauvegarde du patrimoine**,
- ✓ L'association de **chasse**,
- ✓ Le **Club de l'amitié** Saint-Germain-Langot/Leffard,
- ✓ L'association des **parents d'élèves**.

Par ailleurs, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT fait partie de plusieurs **regroupements intercommunaux** :

- ✓ **Communauté de Communes « du Pays de Falaise »** : créée en 1993, cette Communauté de Communes regroupe **53 communes**, comptant environ **24 000 habitants**, sur un peu plus de 440 km². Selon ses statuts, la Communauté de Communes est **compétente** dans les domaines suivants :
 - o Secours et lutte contre l'**incendie**,
 - o Protection et mise en valeur de l'**environnement**,
 - o Activités **sportives** et de **loisirs**,
 - o Création ou équipement de **zones d'activités** industrielles, tertiaires ou artisanales,
 - o **Tourisme**,
 - o Elaboration des **Plans d'Occupation des Sols**,
 - o Collecte et traitement des **ordures ménagères**,
 - o **Tri** sélectif, **déchetterie**,
 - o Maîtrise des **opérations d'aménagement** (ZAC...),
 - o Politique de **logement**, programmes locaux de l'**habitat**,
 - o **Aménagement** de l'espace, élaboration de **chartes** de développement et d'aménagement.
- ✓ **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable du bocage Falaisien** (captage d'eau potable sur PIERREPONT)
- ✓ **SIVOS : regroupement pédagogique intercommunal** (compétences scolaires)
- ✓ **SDEC Energie** : compétence « éclairage public »
- ✓ **ADMR**

La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT, qui ne dispose que de très peu d'infrastructure, de service et d'équipement, doit, une fois encore, privilégier un développement adapté et élaborer les zonages de sa carte communale dans cette optique

I.2.4.2. Les réseaux

■ *Energie électrique*

Le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est traversé par des **réseaux basse et moyenne tension EDF** (cf. annexe n°3 et la carte « contraintes et réseaux » – Chap.II.2).

■ *Circulation aérienne*

La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT n'est **pas grevée par des servitudes** relevant de l'Aviation Civile.

Néanmoins, certaines installations, même établies à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement peuvent être soumises à autorisation ministérielle (installation de **plus de 50 ou 100 mètres** par rapport au niveau du sol...)

D'après les textes (arrêté et circulaire du 25 Juillet 1990), les installations soumises à autorisation sont celles qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Les dispositions de ces textes seront à examiner en cas de projet d'implantation de ce type (cf. annexe n°5).

■ *Télédiffusion*

Il est rappelé ici qu'il est nécessaire, pour les collectivités, de veiller à la distribution des **signaux télévision et radio**.

Télédiffusion de France conseille, dans l'intérêt des usagers de radio et de télévision, des réseaux d'**antennes communautaires** lors de la création de zone pavillonnaire et îlot d'habitation, ceci pour des **raisons esthétiques et paysagères**, de commodité et de qualité de réception des émissions.

■ *L'alimentation en eau potable et la défense incendie*

La carte communale doit tenir compte des dispositions de la **loi sur l'eau**, notamment ses articles 1 et 2 qui déclarent d'intérêt général la **protection et la mise en valeur de l'eau** ainsi que le **développement de la ressource** utilisable. Le document doit donc être **compatible** avec l'objectif de **gestion équilibrée** de la ressource prévue par la loi.

Une gestion équilibrée de la ressource en eau se concrétise notamment par :

- ✓ La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- ✓ La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

A cet égard, a été délimitée sur SAINT-GERMAIN-LANGOT une **zone sensible** pour le respect de la **qualité des cours d'eau** sensibles à l'**eutrophisation**, ainsi qu'un secteur concerné par la **lutte contre la pollution des eaux** par les nitrates d'origine agricole (arrêté du 28 février 2003).

D'une façon générale, l'urbanisation à proximité des points d'eau ou dans les zones proches d'alimentation des ressources accroît les **risques de pollution** et peut porter atteinte à leurs **conditions de recharge** par imperméabilisation des surfaces.

La DDASS conseille également d'éviter le développement de l'urbanisation à **moins de 200 mètres** des **stations d'épuration** importantes et des installations susceptibles d'occasionner des **nuisances** (ICPE, installations agricoles...).

Aujourd'hui, concrètement, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT **n'a pas, sur son territoire, de point d'eau destiné à la consommation humaine**, mais peut éventuellement, par sa proximité, être concernée par d'éventuels **périmètres de protection** sur des communes voisines (PIERREPONT, par exemple, au sud de « Tupot »).

Sur un plan pratique, la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est **alimentée en eau potable** par le **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Bocage Falaisien**, qui exploite plusieurs points d'eau sur la commune de **PIERREPONT**, en limite de SAINT-GERMAIN-LANGOT. D'après les élus communaux, **le territoire est bien desservi, avec une pression suffisante**.

D'après le Syndicat d'eau, consulté par M le Maire de SAINT-GERMAIN-LANGOT, « **la ressource de PIERREPONT est en mesure d'assurer la consommation supplémentaire liée à l'arrivée d'une trentaine d'habitants dans les prochaines d'années** » (cf. copies de courriers en annexe n°4)

Par contre, « les canalisations de SAINT-GERMAIN-LANGOT ne seront pas forcément d'un diamètre suffisant » et il est probable que le réseau d'alimentation en eau potable soit susceptible de devenir limité en cas de dépassement du cap des 300 habitants sur SAINT-GERMAIN-LANGOT.

En termes de « **défense incendie** », SAINT-GERMAIN-LANGOT dispose de **6 poteaux incendie ainsi que d'une réserve d'eau communale**. Ce dispositif peut être complété, en **appoint**, par l'utilisation d'une **dizaine de réserves d'eau privées** (étangs d'agrément, mares...), réparties sur l'ensemble de la commune (cf. la carte « contraintes et réseaux » – Chap. II.2).

Une **réflexion communale** est en cours concernant la **mise aux normes** et l'**optimisation** de ces moyens de défense incendie **dans l'optique d'une augmentation de population**, même limitée, dans les années à venir.

■ **L'assainissement**

SAINT-GERMAIN-LANGOT **ne dispose pas d'un réseau global de collecte des eaux usées**, mais réfléchit actuellement à un **projet d'assainissement collectif** auquel pourrait être raccordée une **centaine d'habitants (environ 24 logements dans le bourg)**.

Le projet est de **créer une « micro-station » d'épuration** sur lit filtrant drainé, nécessitant une **emprise foncière d'environ 5 000 m²**, dont la commune n'est pas propriétaire (cf. Chap. II).

Aujourd'hui, obligée d'avoir recours à **l'assainissement non collectif**, SAINT-GERMAIN-LANGOT adhère au **SPANC** (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la **Communauté de Communes de FALAISE**, créé en 2005.

En effet, selon le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L 224-8 et 9), les collectivités qui ne réalisent pas de dispositif collectif d'assainissement (« tout à l'égout ») devaient **mettre en place un SPANC** au plus tard pour le 1er Janvier 2006.

Dans le cadre de ce SPANC, un **schéma directeur d'assainissement** et une **étude de zonage** ont été réalisés au niveau communal en **2000**, dans le cadre du Syndicat du canton de la Porte Est de la Suisse Normande. (cf. la carte « contraintes et réseaux » – Chap.II.2).

Les techniciens du SPANC fournissent à tout propriétaire et/ou usager les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le **traitement des eaux usées**. Les **contrôles** portent sur les installations d'assainissement, aussi bien lors de **construction** que pour le **bâti existant**. La **conformité du dispositif** est vérifiée ainsi que son entretien et son bon fonctionnement.

En effet, la **réalisation d'un assainissement autonome** nécessite de prendre en compte différentes données (nature du sol, engorgement du sol, contraintes spécifiques comme la présence de captage d'eau, topographie, forme de la parcelle, distances à respecter, importance du dispositif à concevoir...). Une **étude spécifique** dite « étude à la parcelle » doit être **fournie par le propriétaire**. Il est vivement recommandé de la faire réaliser par un bureau d'études compétent, afin d'obtenir un diagnostic très précis et pouvoir installer son assainissement dans les meilleures conditions.

Techniquement, pour les zones relevant de **l'assainissement non collectif**, il y a lieu de prendre en compte les **capacités réelles d'absorption du sol**. En effet, seule une évacuation des eaux usées par **épandage souterrain** à faible profondeur est susceptible d'être généralisée (cf. **DDASS**), assurant **l'épuration et l'évacuation des eaux usées par le sol**. Aussi, la réalisation d'une **carte d'aptitude des sols** peut, dans un premier temps, apporter une appréciation globale des tendances en matière pédologique.

Par ailleurs, **aucun réseau de collecte des eaux pluviales n'existe sur la commune**. Même si, aujourd'hui, **leur évacuation ne semble pas poser problème**, la carte communale doit **limiter au maximum la possibilité d'artificialiser** les sols de façon à, notamment, **limiter et maîtriser l'évacuation des eaux pluviales**.

Le parti d'aménagement retenu dans la carte communale de SAINT-GERMAIN-LANGOT doit, de toute évidence, être en cohérence avec les infrastructures existantes (réseaux, voirie...).

D'une façon générale, la localisation des zones constructibles doit, de manière prioritaire, prendre en compte l'ensemble des réseaux, afin de ne pas créer de charges liées à l'allongement de ceux-ci. Le dimensionnement et la capacité des réseaux existants sont également à prendre en compte.

La commune doit également prendre toutes les dispositions nécessaires pour éloigner les zones constructibles de tout point ou cours d'eau, périmètre de protection de captage, installations agricoles..., et favoriser un traitement des eaux usées par épandage souterrain, sauf cas particulier (règles fixées par arrêté interministériel du 6 Avril 1996).

Le zonage d'assainissement réalisé dans le cadre du SPANC (aptitude des sols à l'assainissement non collectif) est une des bases pour la définition des zones constructibles de la carte communale.

En termes d'assainissement toujours, la situation actuelle et le projet communal de station d'épuration doivent également prendre en compte l'objectif de développement communal.

Sur le plan de l'alimentation en eau potable, la commune peut s'appuyer sur l'expertise du Syndicat d'eau, consulté, qui valide, techniquement, une augmentation de population jusqu'à 300 habitants.

Concernant la défense incendie, les moyens existant, localisés, demandent à être expertisés, mis aux normes et optimisés dans l'optique d'une augmentation de population.

■ *La gestion des ordures ménagères*

La Communauté de Communes du « pays de Falaise » assure la **collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés** de la commune de SAINT GERMAIN LANGOT. Le **tri sélectif** en conteneurs est en place pour le verre, le papier, les emballages plastiques et autres.

Sur un plan général, et selon la DDASS, il est nécessaire de prendre en compte la réglementation particulière concernant l'élimination des déchets ménagers (Code de l'Environnement - titre IV - articles L 541-1 à L 541-50). L'objectif est de « dégager des **solutions globales d'élimination** des déchets ménagers avec des **filières complètes** basées sur une **valorisation optimale des déchets**, élaborés dans le cadre de regroupements intercommunaux de taille suffisante ».



■ *La sécurité routière et le bruit*

La carte communale doit intégrer la question de la **circulation automobile**, autant en termes de nuisances liées au **bruit** que de problèmes de **sécurité routière**. D'une manière générale, les **accès** aux nouvelles zones constructibles devront être **étudiés** avec soin et **limités** en nombre. Ils devront bénéficier d'une **bonne visibilité** et d'une bonne lisibilité, donc, dans la mesure du possible, un alignement droit et plat.

Il n'existe a priori pas de statistique concernant la fréquentation des axes routiers traversant SAINT-GERMAIN-LANGOT.

Les objectifs de développement de la commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT doivent nécessairement intégrer les problématiques de gestion et de traitement des ordures ménagères (fonctionnement actuel, possibilité d'étendre la tournée de ramassage, accès aux hameaux isolés...).

Par ailleurs, les conditions d'accès routier et de desserte des nouvelles parcelles constructibles doivent également être examinées, particulièrement lors de l'élaboration du zonage, dans l'optique d'une sécurité routière renforcée.

I.3. ANALYSE JURIDIQUE - COMPATIBILITE

I.3.1. LE SCOT DU PAYS DE FALAISE

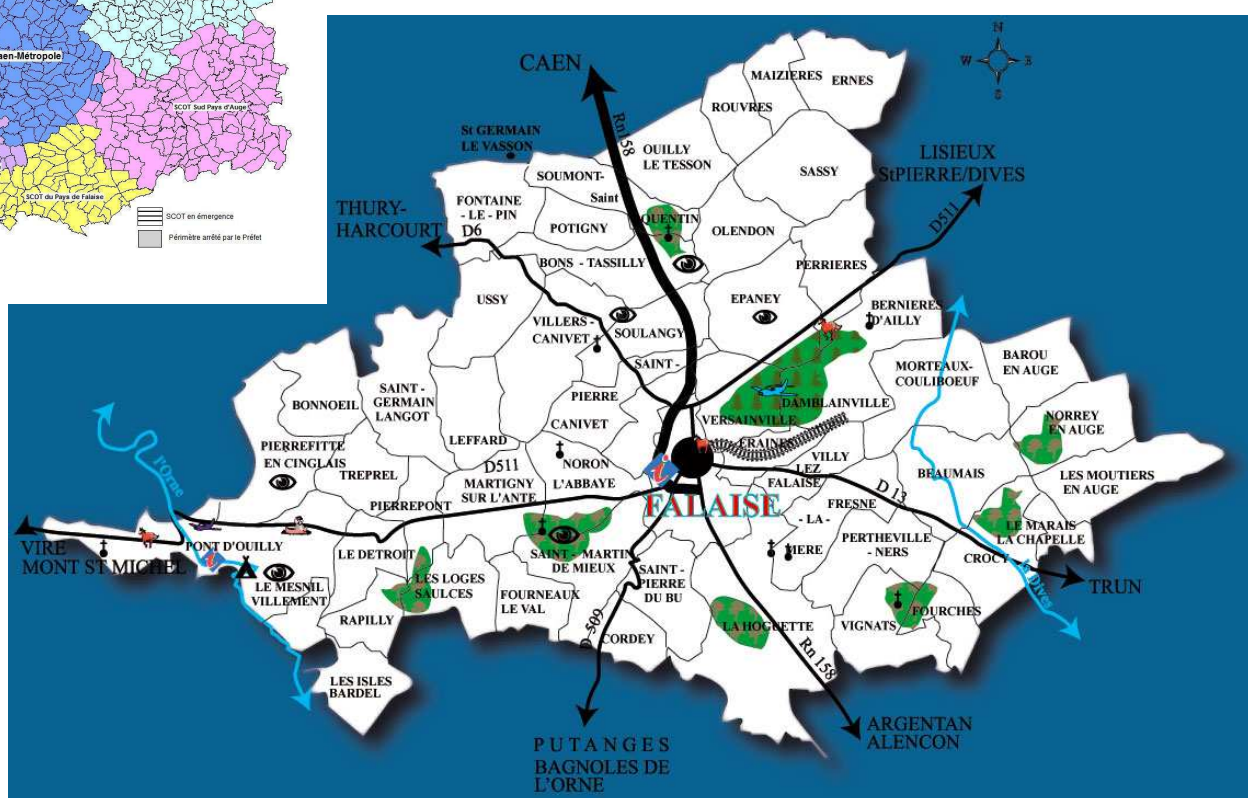
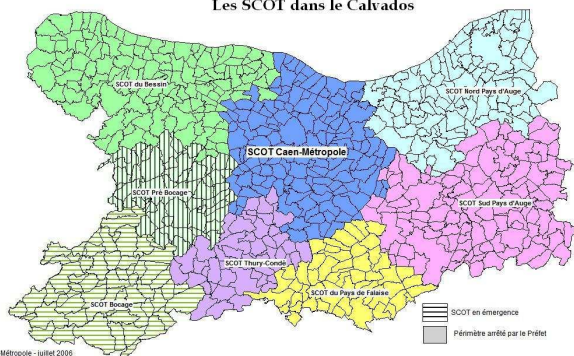
La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT s'inscrit dans le périmètre du **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Falaise**. Conformément à l'article L. 124.4 du code de l'urbanisme, **les orientations du SCOT s'imposeront** à la carte communale dans un rapport de compatibilité **dès lors que le SCOT aura été approuvé**.

Sur le plan général, le SCOT fixe les **objectifs d'aménagement et d'urbanisme** en prenant en compte les politiques :

- ✓ de l'**habitat** social et privé,
- ✓ des **infrastructures**, de voirie et de transports collectifs,
- ✓ des **déplacements**,
- ✓ d'**implantations** commerciales,
- ✓ de protection de l'**Environnement**.

Le **SCOT fédère les outils** des politiques sectorielles existant sur son périmètre (PLH, PDU, SDC...). Il **exprime un projet global** alors que le Schéma Directeur était principalement ciblé sur la destination générale des sols. Le SCOT pourra, par exemple, subordonner la réalisation de nouvelles zones d'habitations à la création de dessertes en transports ou imposer aux communes de développer leur urbanisation dans les secteurs desservis. Ce document est élaboré par un **établissement public** ayant compétence sur un **périmètre défini par les élus**.

Les SCOT dans le Calvados

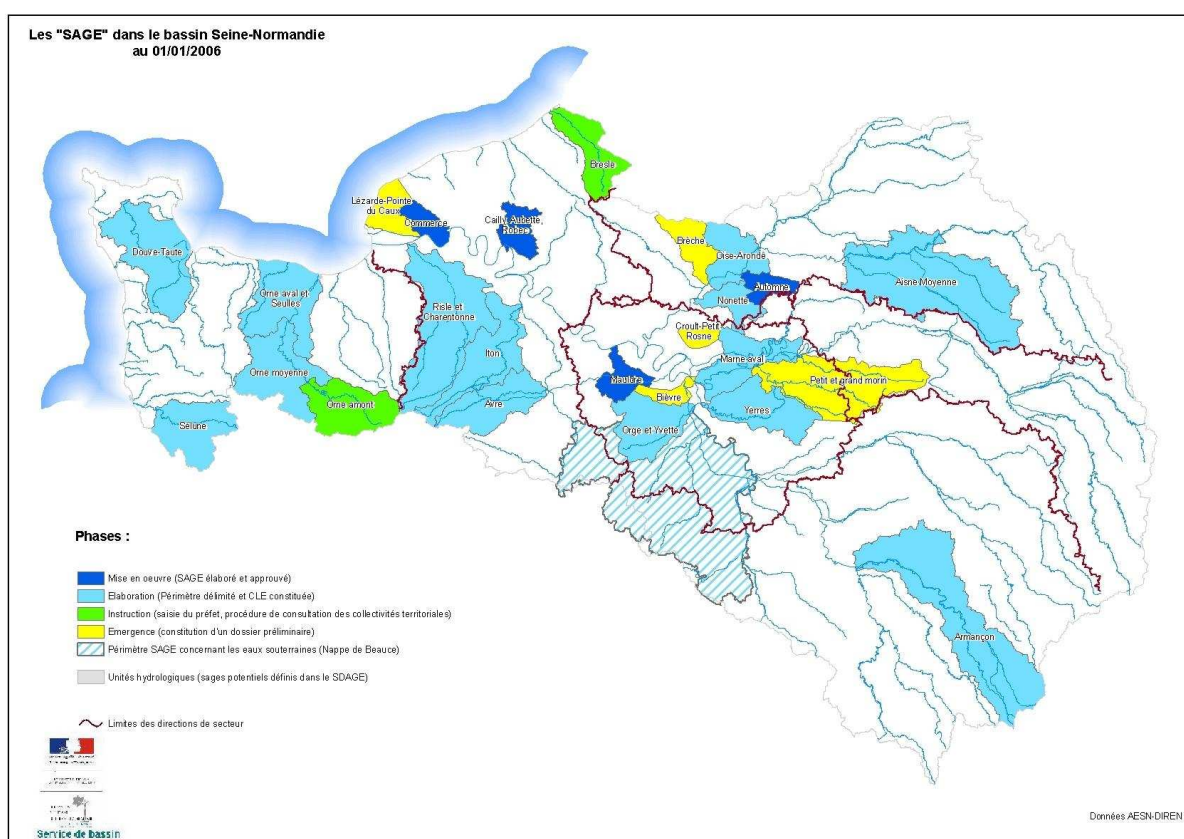


I.3.2. LE SDAGE SEINE-NORMANDIE ET LE SAGE ORNE MOYENNE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du **bassin Seine-Normandie** a été approuvé par le Préfet de Région d'Ile de France, Préfet coordinateur du bassin Seine-Normandie, le 20 septembre 1996.

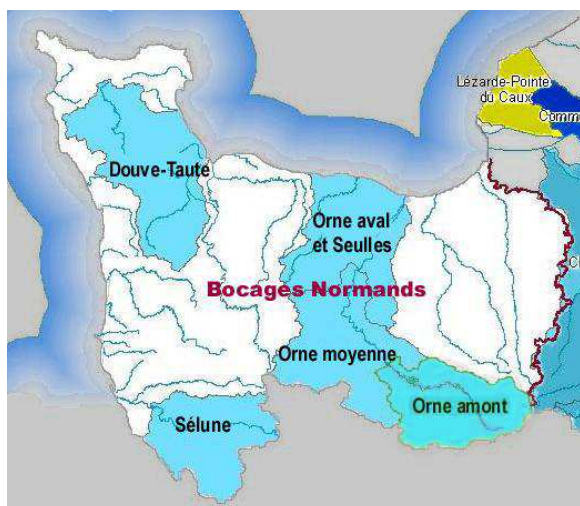
Cet **outil de planification** fixe les **orientations fondamentales d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau** du bassin hydrographique Seine-Normandie qui recouvre 8 régions. Il constitue ainsi le **cadre de référence de la gestion de l'eau** voulue par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, le SDAGE a une portée juridique. Les Services de l'Etat, **les collectivités territoriales** et leurs établissements publics **doivent en tenir compte** pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.



Aussi, la carte communale de SAINT-GERMAIN-LANGOT doit également être **compatible** avec les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau** et les **objectifs de qualité et de quantité des eaux** définis par le **SDAGE Seine-Normandie** (en application de l'article L 212-1 du Code de l'Environnement), ainsi qu'avec les **objectifs de protection** définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE Orne Moyenne**), en application de l'article L 212-3 du même code (art. L 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Les principales orientations du SDAGE Seine-Normandie sont reprises dans les SAGE élaborés dans les sous-bassins.



LES SAGE DU SECTEUR BOCAGES NORMANDS AU 1^{er} JANVIER 2006

Elaboration (périmètre délimité et commission locale de l'eau (CLE) constituée)

La commune de SAINT-GERMAIN-LANGOT est concernée par le SAGE Orne Moyenne. Elle doit donc se conformer aux dispositions du SAGE qui met l'accent sur des **orientations fortes** :

GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES

- ☒ Restauration de la fonctionnalité des rivières
- ☒ Préservation des zones humides
- ☒ Lutte contre le ruissellement et l'érosion

GESTION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE

- ☒ Amélioration de la qualité générale
- ☒ Réduction des rejets des collectivités et des industries
- ☒ Réduction des pollutions d'origine agricole
- ☒ Alimentation en eau potable

GESTION DES CRISES

- ☒ Gestion des étiages sévères et gestion durable des nappes
- ☒ Lutte contre les inondations

AMELIORATION DES CONNAISSANCES ET DE LA COMMUNICATION

Ce schéma étant en cours d'approbation, la carte communale doit être rendue compatible dans un délai de trois ans après approbation avec les orientations du dit schéma.

La « philosophie » générale et le zonage de la carte communale de SAINT-GERMAIN-LANGOT doivent être compatibles avec les orientations du SCOT du PAYS DE FALAISE. Autrement dit, la carte communale doit être conforme au « projet » global, territorial, prôné par le SCOT, en cours d'élaboration.

Elle doit également être en accord avec les grands principes mis en avant par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orne Moyenne, en respectant les principes de gestion globale et équilibrée de la ressource en eau.

II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT- PARTI D'AMENAGEMENT



II.1. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune de ST-GERMAIN-LANGOT a souhaité mettre en place une **carte communale** sur l'ensemble de son territoire. La carte communale est un véritable **document d'urbanisme**, issue des **lois Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 Décembre 2000 et **Urbanisme et Habitat** du 2 Juillet 2003. C'est un outil de planification **souple** qui permettra à ST GERMAIN LANGOT, commune d'environ **270 habitants en 2005**, de privilégier un **développement maîtrisé** de son territoire.

En effet, a proximité de la zone urbaine de FALAISE, des axes routiers, de la Suisse Normande et proche de CAEN, ST GERMAIN LANGOT est susceptible **d'intéresser des jeunes ménages**.

Dans ce contexte, la volonté communale est de privilégier un **développement maîtrisé**, en cohérence avec l'absence de services de proximité, permettant de conserver et préserver l'**environnement**, le **patrimoine** architectural (malgré l'absence de périmètre de protection réglementaire au titre des Monuments Historiques), le **paysage** (bocage, forêt...) et le **cadre de vie** de la commune.

Le **caractère rural et bocager** et le **potentiel touristique** de SAINT-GERMAIN-LANGOT sont les bases des **perspectives de développement local**.

Concrètement, la carte communale doit contribuer à protéger le **caractère boisé et les haies bocagères existantes**, l'environnement du « château de St Germain » et de « l'Abbaye de Tupot » ainsi que les paysages entourant le « Moulin du Bourg ».

A ce titre, la commune souhaite se **protéger contre le mitage** de l'espace, exclure de l'urbanisation les zones les plus exposées visuellement ainsi que les zones humides et protégées au titre de l'environnement, prendre en compte les **logements** dégradés ou indignes, créer un logement social dans l'ancienne école...

Sur le plan agricole, le principe retenu est de **limiter au maximum les prélèvements d'espace de production**, principalement ceux affectés d'un plan d'épandage.

Dans l'objectif d'une **utilisation économe de l'espace** (et dans l'esprit de la loi SRU), la volonté communale est donc de **valoriser en premier lieu le bâti traditionnel** (même à remettre en valeur) avant de favoriser les constructions neuves, plus difficiles à intégrer dans un paysage rural. Aujourd'hui, sur environ **11 maisons inoccupées sur le territoire**, la moitié pourrait être restaurée et utilisée comme résidence principale (elles sont la plupart du temps desservies par les réseaux).

II.2. PRINCIPES TECHNIQUES PRIS EN COMPTE

En accord avec les principes généraux mis en avant par les textes régissant la carte communale, **le parti d'aménagement retenu et le zonage réalisé lors de l'élaboration du document d'urbanisme de ST GERMAIN LANGOT tient compte :**

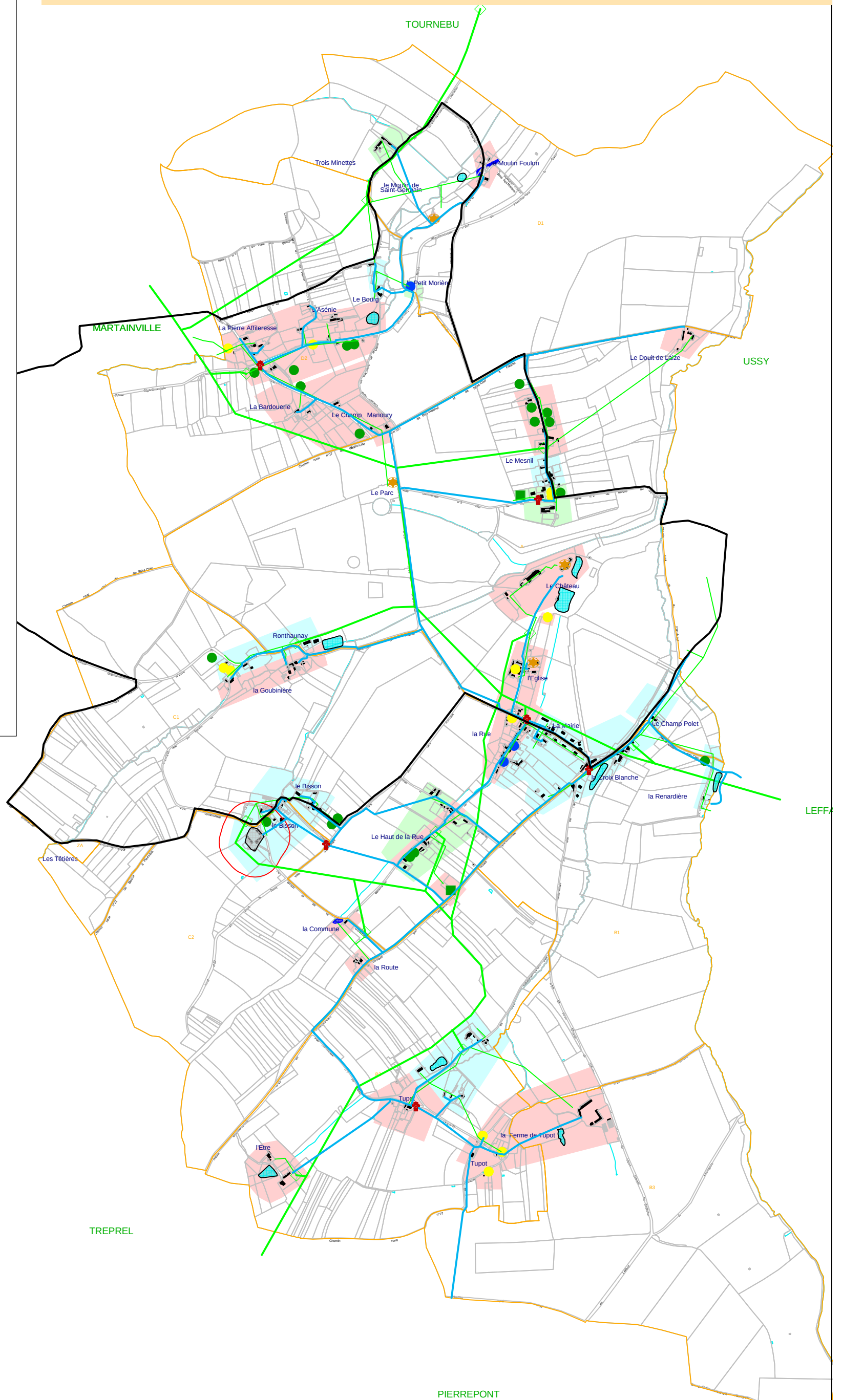
- ✓ de la volonté communale d'un **développement raisonné et maîtrisé**,
- ✓ de la volonté **d'économiser l'espace**, et en particulier l'espace agricole à vocation économique (limiter les prélèvements de surface), dans le but de limiter l'artificialisation,
- ✓ de **l'activité agricole** (pas d'urbanisation à proximité de siège d'exploitation),
- ✓ de la prise en compte des principes de **densification de l'existant** et de **construction en continuité de l'existant**, toujours de manière à économiser et structurer l'espace,
- ✓ de la prise en compte des **éléments naturels** et de la **sensibilité paysagère** de la commune,
- ✓ des impératifs liés à la **protection incendie**, avec une identification des points d'eau/réserves d'eau existants (aucun poteau incendie présent sur la commune ne respecte les normes en vigueur),
- ✓ de la présence des **réseaux d'eau potable et d'électricité** (ainsi que des capacités futures en termes d'adduction d'eau notamment).
- ✓ du **projet communal d'assainissement collectif** et du **potentiel pédologique local** concernant l'assainissement non collectif (schéma d'assainissement des eaux usées : « carte de l'aptitude des sols » réalisé en 2000),
- ✓ de la volonté communale d'implanter **une micro-station d'épuration** dans le bourg, justifiant la mise en place d'un **droit de préemption communal** sur une surface limitée d'à peine 5.500 m²,

De façon générale, les **principales contraintes et réseaux** ont été pris en compte (cf. carte page suivante) dans la réflexion.

En résumé, les perspectives de développement et le parti d'aménagement de ST-GERMAIN-LANGOT ont été élaborés en tenant compte au maximum des **spécificités locales**.

Contraintes et réseaux

TOURNEBU

 Chemin de randonnée

A horizontal axis with tick marks and labels at 0, 200, 400, 600, and 800 m.

II.3. ATOUTS ET CONTRAINTES

ATOUTS COMMUNAUX

- ✎ **Proximité** de la zone urbaine de FALAISE, des axes routiers, de la Suisse Normande et de CAEN,
- ✎ **Qualité paysagère**, patrimoniale et environnementale,
- ✎ Caractère **rural** marqué et proximité de la **Suisse Normande**,
- ✎ Potentiel en termes de **réseau de randonnée** (atout touristique),
- ✎ Potentiel en termes d'**habitat à réhabiliter**,
- ✎ Présence de **nombreux hameaux** déjà desservis par les réseaux,
- ✎ Présence d'une entité « **Bourg** », à développer,
- ✎ Peu de contraintes **agricoles** (1 siège d'exploitation intégré dans un hameau : « Le Bisson »).

CONTRAINTES COMMUNALES

- ✎ Habitat relativement **dispersé** (charges en termes de voirie, réseaux...),
- ✎ **Sensibilité paysagère** parfois forte,
- ✎ Problème de **défense incendie** (mise aux normes, ajout et remplacement de poteaux incendie en projet),
- ✎ **Assainissement individuel** parfois difficile, techniquement, à mettre en œuvre (terrains souvent humides et perméables)
- ✎ **Voirie** d'un gabarit souvent limité.

II.4. ENJEUX D'AMENAGEMENT

- ✓ **Densifier le cœur de bourg et, de façon secondaire et très limitée, quelques hameaux :**
 - . « La Goubinière »
 - . « Tupot »
 - . « Le Mesnil »(renforcement de l'**habitat groupé**, de façon à ne pas concentrer le développement communal sur le même secteur),
- ✓ Privilégier une urbanisation en **continuité de l'existant**, économe de l'espace (notamment agricole), ne générant **pas d'extension de réseau** (pas d'augmentation des charges),
- ✓ Préserver les **éléments forts du paysage** et du patrimoine,
- ✓ Préserver l'**activité agricole** présente,
- ✓ Intégrer à la carte communale le **projet d'assainissement collectif** (station d'épuration) dans le bourg par la mise en place d'un droit de préemption, sur une surface limitée.

II.5. CHOIX RETENUS

II.5.1. SCENARIO D'EVOLUTION : « L'OPTIMUM DEMOGRAPHIQUE »

« **L'optimum démographique** » (l'objectif raisonnable souhaité en termes de population et de développement) de la commune de ST-GERMAIN-LANGOT est fixé à **300 habitants** (environ **12 ménages supplémentaires**) dans la **dizaine d'années** à venir.

En théorie, et sans même avoir bouché les « dents creuses » des zones urbanisées actuelles, mais dans l'hypothèse où tous ces nouveaux résidents sollicitaient une construction neuve sur un terrain aujourd'hui non bâti, les **besoins fonciers** (surfaces à ouvrir à l'urbanisation) s'établiraient donc à **18.000 m² (1 h 80)** en considérant des lots constructibles moyens de 1.500 m².

Néanmoins, **dans la pratique**, et depuis 2001, la taille des parcelles bâties sur ST-GERMAIN-LANGOT est souvent **supérieure à 2.000 m²** en raison du caractère souvent humide et perméable des terrains et en raison également des **nécessités techniques** liées à la mise en place d'assainissement non collectif (même si, techniquement, des dispositifs existent pour limiter la consommation d'espace).

Cette approche ne prend pas en compte les **éventuels projets de construction**, non connus à ce jour, sur des parcelles déjà partiellement bâties et donc non comptabilisées dans ces surfaces, pas plus que les éventuels **projets de rénovation** ou de **changement de destination** de bâtis déjà existants (11 bâtis vacants susceptibles d'être aménagés ou réhabilités sur ST-GERMAIN-LANGOT), qui **génèreraient une augmentation de population sans consommation d'espace constructible**.

CHIFFRES CLES

- ✓ Population 2005 : 270 habitants
- ✓ **Optimum démographique : 300 habitants**
- ✓ Population supplémentaire souhaitée : 30 habitants
- ✓ Taux d'occupation par logement en résidence principale : 2,55 personnes
- ✓ Nombre de ménages supplémentaires : environ 12
- ✓ Base théorique de surface moyenne pour un lot constructible : 1.500 m²
- ✓ **Prévision théorique de surface à ouvrir à l'urbanisation : 18.000 m²**

Si, de manière générale, la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains) préconise des constructions neuves sur des **terrains de faible superficie dans un objectif d'économie de l'espace** (article L.121-1 du code de l'urbanisme), « l'optimum démographique » expliqué ci-dessus n'est qu'une **estimation** qui aboutit à une **approche théorique** de la surface à ouvrir à l'urbanisation. Elle ne préjuge en rien de la surface réelle des lots qui seront, à terme, effectivement construits. En effet, la carte communale ne peut prévoir de règles concernant la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, etc.

II.5.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT : LA DENSIFICATION DU BOURG ET DE HAMEAUX SECONDAIRES

Au regard de tous les principes énoncés précédemment, des éléments d'information présentés dans le diagnostic de territoire et des perspectives de développement de la commune, un **parti d'aménagement** a été élaboré et retranscrit sous forme d'un zonage sur le plan cadastral joint au présent rapport de présentation.

Le parti d'aménagement retenu par les Elus de ST-GERMAIN-LANGOT (cf. cartographie pages suivantes) repose essentiellement sur :

- ✓ **La densification et l'extension limitée du Bourg**, avec une zone constructible qui englobe les constructions existantes offrant la possibilité de **combler quelques « dents creuses »**, et avec **l'ouverture à l'urbanisation d'environ 4.500 m²** au nord du bourg sur des parcelles aujourd'hui agricoles (mais non épandables), entre le bourg et le « Hameau de l'Eglise ».

- ✓ **L'urbanisation limitée du « Mesnil »**, où la zone constructible prend en compte l'existant, sans permettre de constructions en « second rideau » ni d'extension de l'urbanisation linéaire, déjà développée.

- ✓ **L'urbanisation très limitée des hameaux :**

- . de « La Goubinière »
- . de « Tupot »

L'objectif est ici de renforcer l'habitat groupé existant, en permettant l'implantation dans ces secteurs d'une à deux constructions supplémentaires, **sans concentrer le développement sur les mêmes secteurs.**

- ✓ **La non constructibilité des autres hameaux :**

- **isolés** (« L'Etre », « Le Douit de Laize »...),
- qui comprend **le dernier siège d'exploitation agricole** de la commune (« Le Bisson »),
- **déjà urbanisés** de façon suffisamment **dense** (« La Pierre Affileresse », « L'Asénie », « Le Bisson »...),
- et/ou **protégés** au titre des paysages, de l'environnement ou du patrimoine (« Le Moulin de St Germain », « Le Château », « L'Eglise », « Haut de la Rue »...).



- ✓ **L'instauration d'un droit de préemption** communal pour le projet d'implantation d'un équipement d'assainissement collectif, dans le bourg (environ 24 habitations à raccorder).



"le Bourg"

Juillet 2008



Emprise de droit de préemption
5.479 m²

BATI

- Bâti
- Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

- Limite de zone constructible (c)
- Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

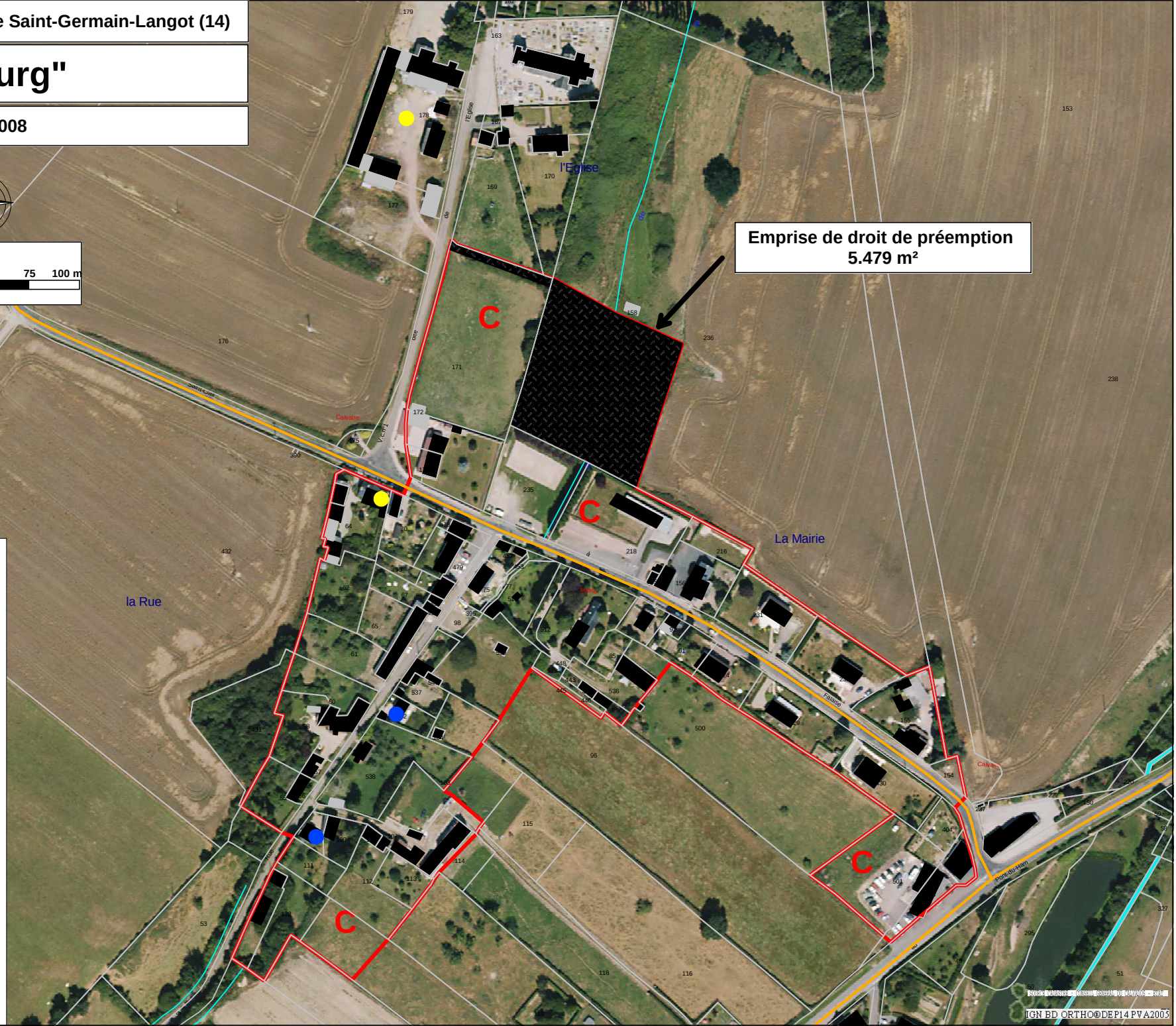
- Parcelle cadastrale
- Nom de lieu-dit

LIMITE

- Nom de feuille cadastrale
- Contour de feuille cadastrale
- Limite communale
- Nom de commune voisine

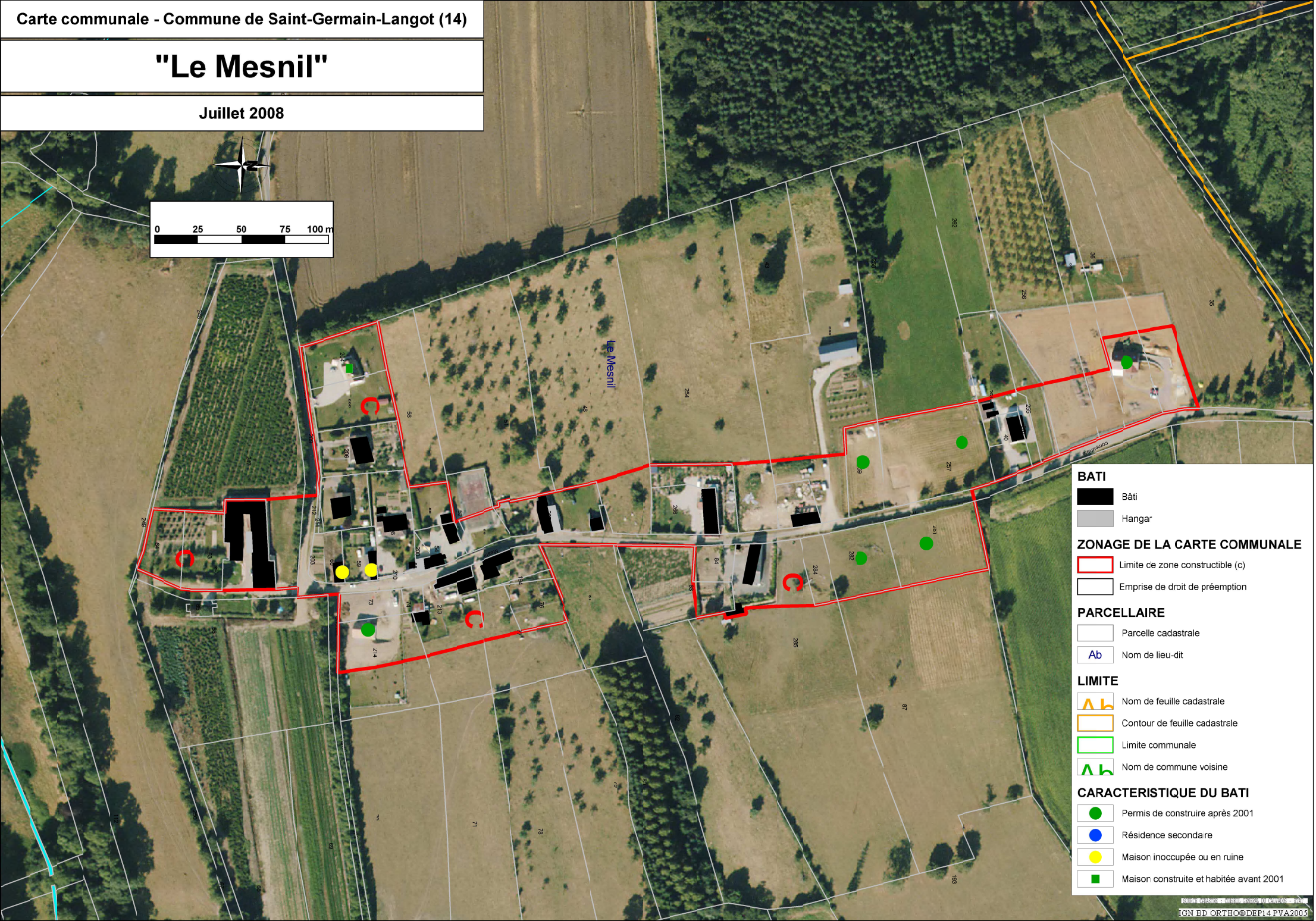
CARACTERISTIQUE DU BATI

- Permis de construire après 2001
- Résidence secondaire
- Maison inoccupée ou en ruine
- Maison construite et habitée avant 2001



"Le Mesnil"

Juillet 2008



BATI

Bâti

Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

Limite de zone constructible (c)

Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

Parcelle cadastrale

Ab

 Nom de lieu-dit

LIMITE

A b

 Nom de feuille cadastrale

Contour de feuille cadastrale

Limite communale

A b

 Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI

Permis de construire après 2001

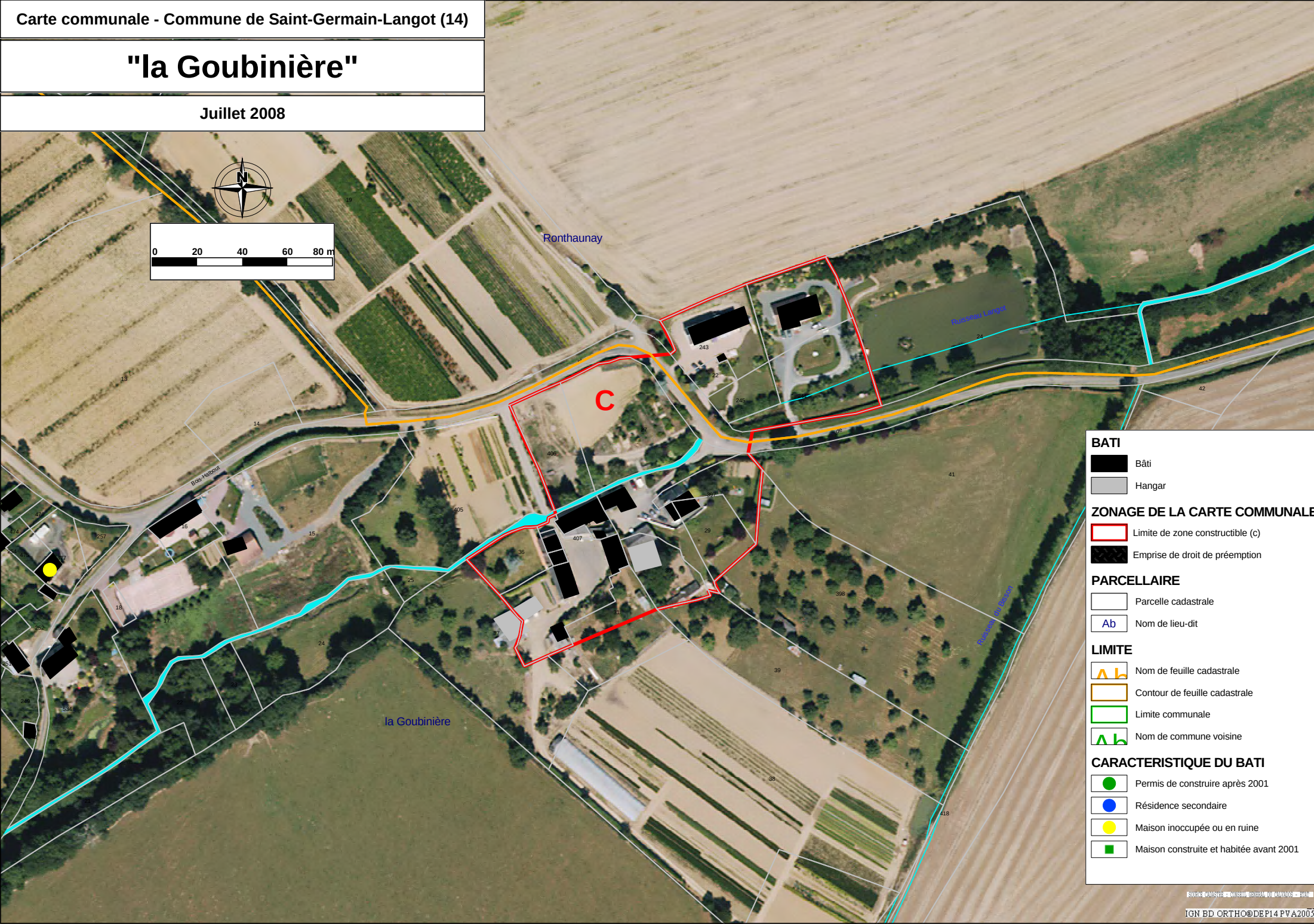
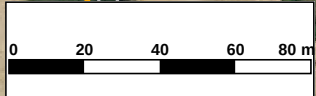
Résidence secondaire

Maison inoccupée ou en ruine

Maison construite et habitée avant 2001

"la Goubinière"

Juillet 2008



BATI

- Bâti
- Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

- Limite de zone constructible (c)
- Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

- Parcelle cadastrale
- Nom de lieu-dit

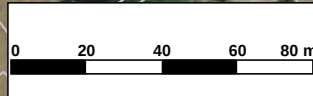
LIMITE

- Nom de feuille cadastrale
- Contour de feuille cadastrale
- Limite communale
- Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI

- Permis de construire après 2001
- Résidence secondaire
- Maison inoccupée ou en ruine
- Maison construite et habitée avant 2001

"Tupot"

Juillet 2008

B2

BATI



Bâti



Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE



Limite de zone constructible (c)



Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

Parcelle cadastrale



Nom de lieu-dit

LIMITE



Nom de feuille cadastrale



Contour de feuille cadastrale



Limite communale



Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI



Permis de construire après 2001



Résidence secondaire



Maison inoccupée ou en ruine



Maison construite et habitée avant 2001

✓ La **protection du patrimoine naturel, architectural et paysager**

Sur un plan général, l'élaboration d'une carte communale est aussi l'occasion pour les élus d'**identifier** des éléments de paysage et/ou de patrimoine à protéger sur le territoire communal. Le repérage de ces éléments, qui font l'objet d'une enquête publique distincte mais conjointe à celle de la carte communale et d'une délibération distincte du Conseil Municipal approuvant la liste des éléments à protéger, permet d'imposer une **Déclaration préalable** (cf. annexe n°7) au titre des « Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis » pour les projets de travaux susceptibles d'altérer des éléments naturels ou bâtis de paysages à protéger et à mettre en valeur (Art. L123-1-7° et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme). Ainsi la Commune peut être **informée** de tous les travaux susceptibles d'intervenir sur ces éléments et peut manifester ou non son accord.

A ce titre, quelques **éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés** par l'équipe communale sur ST-GERMAIN-LANGOT (cf. carte page suivante et le document graphique « Eléments naturels ou bâtis de paysage et/ou de patrimoine à protéger et à mettre en valeur ») :

- « L'Abbaye de Tupot » et les paysages environnants,
- « Le Moulin du Bourg » et les paysages environnants,
- « Le Château » et son environnement,
- plusieurs boisement, au nord et à l'est de ST-GERMAIN-LANGOT,
- 4 plans d'eau (au sud-est du bourg, à l'est de « La Goubinière », à « Tupot » et au « Moulin du Bourg »). L'identification de ces **réserves d'eau** à protéger relève autant d'une **logique environnementale et paysagère** que d'un **impératif lié aux nécessités de la protection incendie** dans une commune qui travaille actuellement sur ce problème.



DEPARTEMENT DU CALVADOS
Canton de Falaise-Nord
**COMMUNE DE
SAINT-GERMAIN-LANGOT**

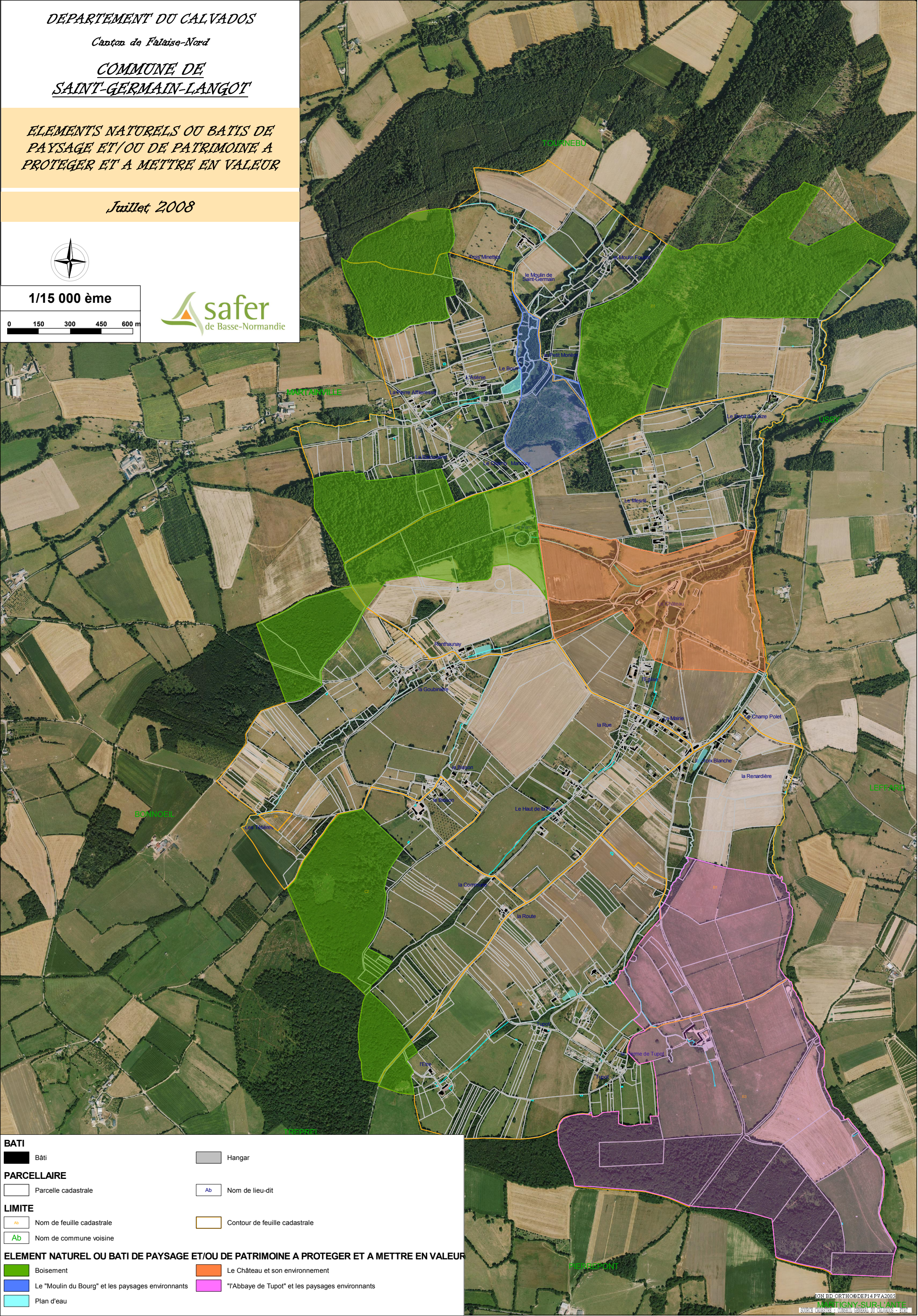
ELEMENTS NATURELS OU BATIS DE
PAYSAGE ET/OU DE PATRIMOINE A
PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Juillet, 2008



1/15 000 ème

0 150 300 450 600 m



BATI	
	Bâti
	Hangar
PARCELLAIRE	
	Parcelle cadastrale
	Nom de lieu-dit
LIMITE	
	Nom de feuille cadastrale
	Nom de commune voisine
	Contour de feuille cadastrale
ELEMENT NATUREL OU BATI DE PAYSAGE ET/OU DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR	
	Boisement
	Le Château et son environnement
	Le "Moulin du Bourg" et les paysages environnants
	Plan d'eau
	"l'Abbaye de Tupot" et les paysages environnants

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT



Traduction graphique des perspectives de développement et du parti d'aménagement décrit au chapitre II, le plan de zonage de la carte communale de ST GERMAIN LANGOT détermine :

III.1. DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles, délimitées par un trait rouge sur le plan de zonage, sont les zones où les **constructions sont autorisées**, dans le respect du **Règlement National d'Urbanisme**.

Globalement, la **surface actuellement non bâtie ouverte à l'urbanisation** (hors « dent creuse », jardin, terrain d'agrément ...) s'élève, sur l'ensemble de la commune, à **un peu plus de 16.600 m²**.

A cette surface s'en ajoutent d'autres, considérées comme des « **dents creuses** », c'est-à-dire des **surfaces déjà incluses en partie « urbanisée »** de la commune mais susceptibles de pouvoir accueillir une **construction supplémentaire** par densification de l'existant.

Cette surface de 1 ha 66 (à rapprocher de l'approche théorique décrite au chapitre II, qui évoquait un besoin foncier de 1 ha 80) est également à mettre en lien avec les **11 logements vacants** présents sur ST GERMAIN LANGOT qui pourraient partiellement, après rénovation, **loger de nouveaux ménages sans consommation d'espace supplémentaire**.

Concrètement, les zones constructibles s'organisent sur :

III.1.1. LE BOURG

Organisé le long de deux axes routiers, le **Bourg de ST-GERMAIN-LANGOT**, d'un **accès relativement aisé**, est aujourd'hui **assez peu structuré**, sans véritable unité.

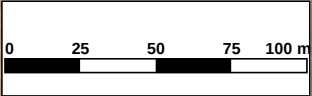
La zone constructible délimitée sur le Bourg (d'une surface totale d'à peine 5 ha 70) répond aux soucis de **densification et de continuité de l'existant**.

Prenant en compte l'ensemble du **bâti présent**, elle permet une **extension limitée de l'urbanisation**, notamment par **l'ouverture d'environ 4.500 m²**, au nord. Ce choix est notamment justifié par la volonté communale de :

- ✓ **ne pas réaliser d'extension de réseau**
(l'ensemble de la zone constructible définie est desservi)
- ✓ **préserver « l'ensemble bâti »** du centre Bourg ancien en ne permettant pas de construction en « deuxième rideau », notamment à l'est,
- ✓ **limiter les prélèvements agricoles**, notamment sur les parcelles en labours,
- ✓ **limiter l'urbanisation au sud d'un ensemble bâti intéressant** autour de l'église, au nord,
- ✓ justifier le **projet d'assainissement collectif** d'une vingtaine de branchements, dont l'implantation est prévue au nord du Bourg (emprise de droit de préemption),
- ✓ profiter de la présence de **2 poteaux incendie** ainsi que d'une **réserve d'eau** privée à l'est de la RD 43.

"le Bourg"

Juillet 2008



BATI

Bâti

Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

Limite de zone constructible (c)

Surface non bâtie ouverte à l'urbanisation

Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

Parcelle cadastrale

Ab

 Nom de lieu-dit

LIMITE

Nom de feuille cadastrale

Contour de feuille cadastrale

Limite communale

Nom de commune voisine

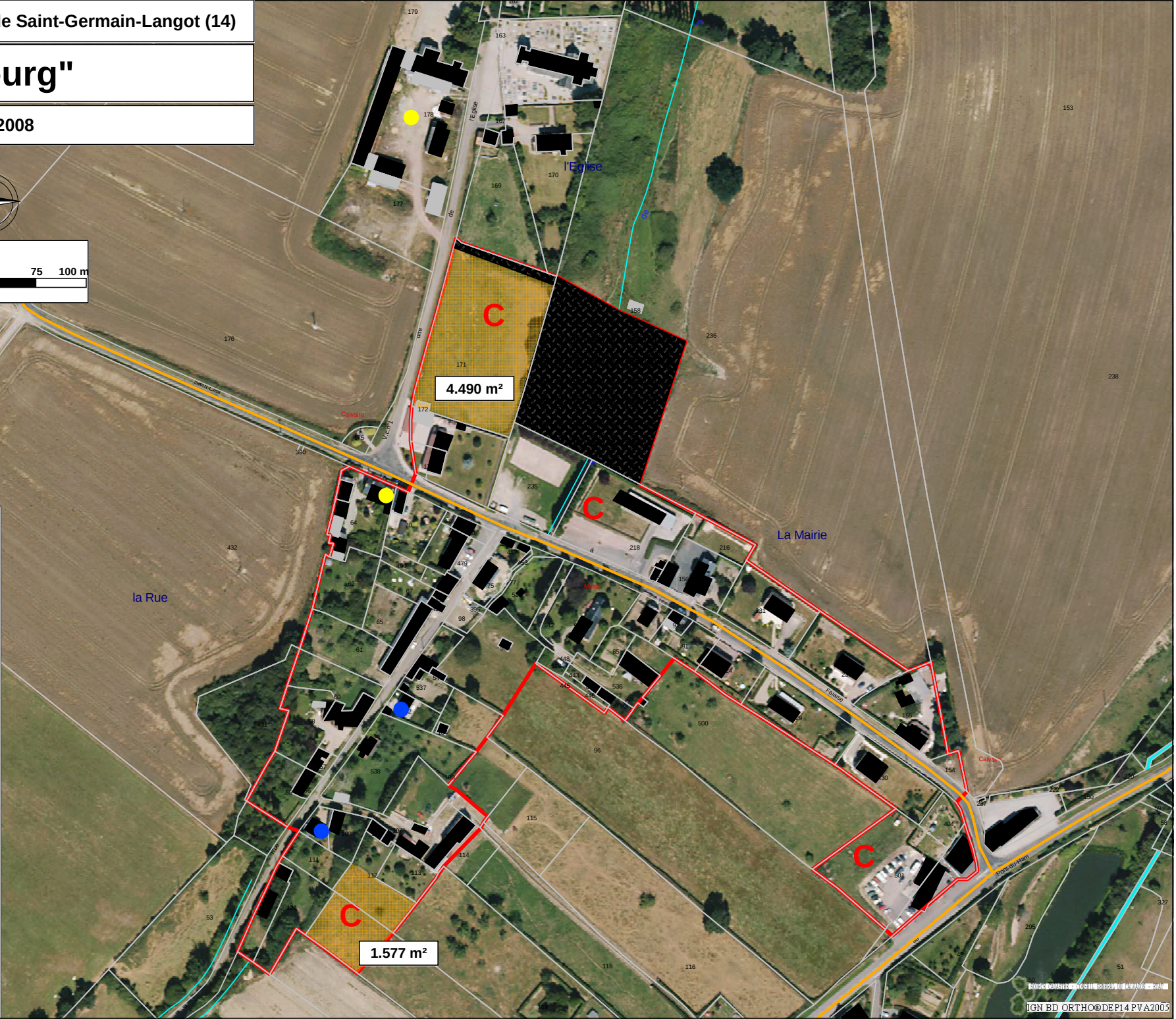
CARACTERISTIQUE DU BATI

Permis de construire après 2001

Résidence secondaire

Maison inoccupée ou en ruine

Maison construite et habitée avant 2001



Ce zonage permet également aux propriétaires de bâtis existants de **construire des annexes**, même **non attenantes à l'habitation**, dans les secteurs actuellement occupés par des jardins ou des terrains d'agrément.

L'**emprise du droit de préemption** mis en place au profit de la Commune, relatif à un projet d'assainissement collectif, concerne partiellement les parcelles cadastrées section A n° 236 (de part et d'autre du « Ruisseau de la Rue ») et n° 171 (emprise d'environ 4 m permettant un accès via la voie communale dite « de l'Eglise »).

La maîtrise foncière de cet espace, qui ne relève pas aujourd'hui de l'activité agricole, pourra permettre (outre l'implantation d'un système d'assainissement collectif), son **aménagement** dans une optique environnementale et paysagère et donc **l'amélioration du cadre de vie** de la commune.

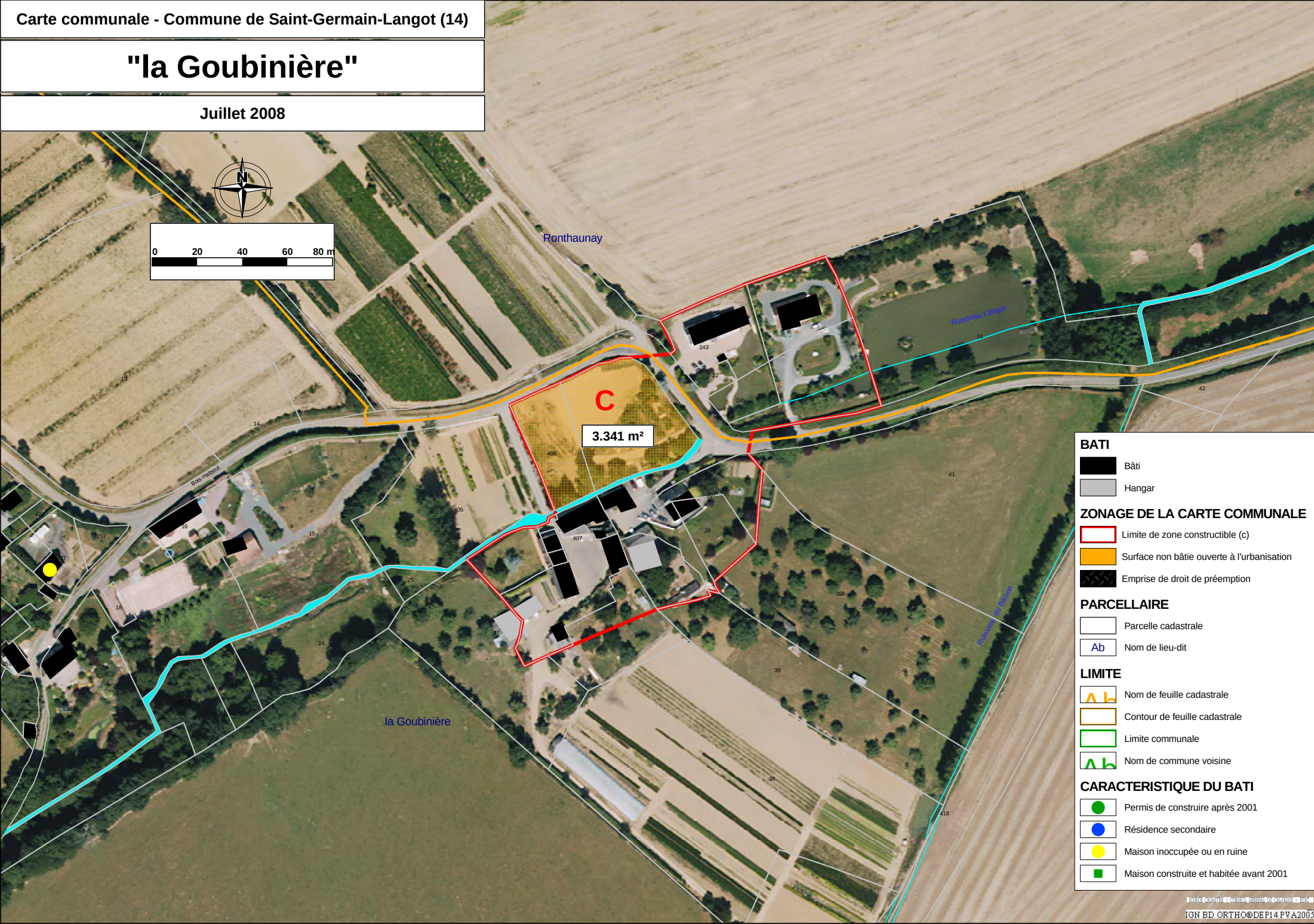
Aussi, les **caractéristiques techniques** de l'installation projetée (« micro-station » d'épuration ne traitant qu'un **volume d'effluent limité**, selon un procédé adapté), la **topographie** et la **configuration naturelle** des lieux (présence de **boisements et de haies** - cf. photo ci-dessous), rendent possible la **création d'une zone constructible**, de surface mesurée, à proximité du futur équipement. La, ou les, constructions futures seront malgré tout **prioritairement implantées sur la partie est du terrain**, à proximité de la voie communale.

Globalement, ce zonage permet de **fixer et densifier l'urbanisation du centre-bourg de ST-GERMAIN-LANGOT**, de façon limitée, **dans le respect des caractéristiques patrimoniales et agricoles** de la commune et **sans nécessiter de dépenses publiques excessives** liées à l'allongement des **réseaux**.



"la Goubinière"

Juillet 2008



BATI

- Bâti
- Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

- Limite de zone constructible (c)
- Surface non bâtie ouverte à l'urbanisation
- Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

- Parcelle cadastrale
- Nom de lieu-dit

LIMITE

- Nom de feuille cadastrale
- Contour de feuille cadastrale
- Limite communale
- Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI

- Permis de construire après 2001
- Résidence secondaire
- Maison inoccupée ou en ruine
- Maison construite et habitée avant 2001

III.1.2. « LA GOUBINIERE »

Dans ce **hameau peu structuré**, l'objectif communal est là encore de prendre en compte l'existant, permettre des extensions, mais surtout de **rééquilibrer l'urbanisation** en permettant l'implantation de constructions neuves au nord du ruisseau du « Langot », sur un peu plus de 3.300 m² à usage aujourd'hui **non agricole**, et peu sensible sur le plan paysager.

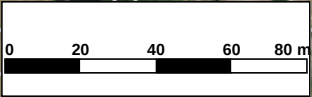
Desservi par des **réseaux** suffisants et par une **voirie d'accès au gabarit correct**, ce hameau (sans poteau incendie mais dont la **défense incendie** peut être assurée par le biais d'une réserve d'eau privée, à l'est) peut sans problème ouvrir à l'urbanisation cette **surface modérée** dans un but de densification et de structuration.

La présence du ruisseau devra bien entendu être prise en compte tant en termes de risque d'inondation (construction en partie haute du terrain) que d'assainissement individuel (différentes techniques possibles).



"Tupot"

Juillet 2008



B2

2.612 m²

BATI

- Bâti
- Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

- Limite de zone constructible (c)
- Surface non bâtie ouverte à l'urbanisation
- Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

- Parcelle cadastrale
- Nom de lieu-dit

LIMITE

- Nom de feuille cadastrale
- Contour de feuille cadastrale
- Limite communale
- Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI

- Permis de construire après 2001
- Résidence secondaire
- Maison inoccupée ou en ruine
- Maison construite et habitée avant 2001

III.1.3. « TUPOT »

Sur le hameau, **isolé**, de « Tupot », l'objectif de la commune de ST-GERMAIN-LANGOT n'est pas de développer l'urbanisation mais de **prendre en compte une partie de l'existant** et de **recréer la structure bâtie ancienne** (historiquement, un bâti existait sur une partie des 2.612 m² identifiés sur le plan, abattu depuis), sur une surface non agricole (le bâtiment de stockage présent aujourd'hui sur le hameau relève également d'un usage non agricole).

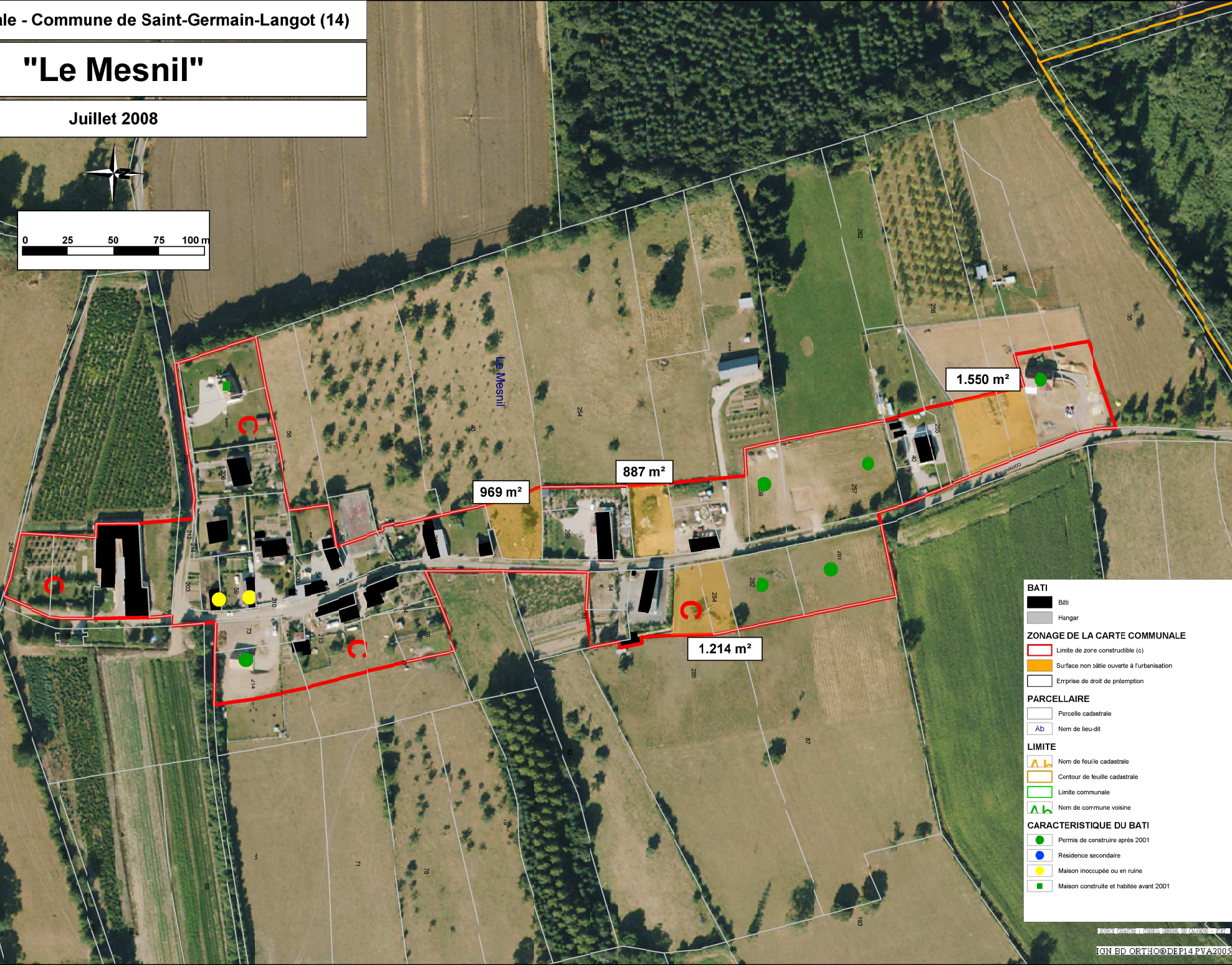
La présence des **réseaux**, la proximité d'un poteau incendie et d'une réserve d'eau privée pouvant assurer la **défense incendie**, la possibilité de mettre en place un système d'assainissement individuel selon différentes techniques, sont de nature à justifier une ouverture très limitée de l'urbanisation sur ce secteur, **sans multiplier les accès sur la voie communale n° 2**, et sans contrainte par rapport au « Ruisseau de l'Étre ».

Par ailleurs, ce site est entouré de biens cadastrés « communs » (sans propriétaire identifié) qui interdisent, à court terme, toute autre urbanisation.



"Le Mesnil"

Juillet 2008



BATI

- Bâti
- Hangar

ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

- Limite de zone constructible (c)
- Surface non bâtie ouverte à l'urbanisation
- Emprise de droit de préemption

PARCELLAIRE

- Parcelle cadastrale
- Nom de lieu-dit

LIMITE

- Nom de feuille cadastrale
- Contour de feuille cadastrale
- Limite communale
- Nom de commune voisine

CARACTERISTIQUE DU BATI

- Permis de construire après 2001
- Résidence secondaire
- Maison inoccupée ou en ruine
- Maison construite et habitée avant 2001

III.1.4. « LE MESNIL »

Sur ce hameau, déjà largement engagé dans un **processus d'urbanisation linéaire** récent (6 permis de construire postérieurs à 2001), la volonté communale est de **stopper cette tendance** en bloquant les possibilités de construction, au nord comme au sud.

Aussi, la zone constructible définie **enserre au plus près l'habitat existant**, laissant, dans la plupart des cas, la possibilité de **construire des annexes** dans les jardins et terrains d'agrément.

L'urbanisation de ce site ne pourra se développer qu'en **comblant quelques « dents creuses »**, de surface limitée, dans un souci de **densification**, de **continuité de l'existant** et de **structuration**, sur des parcelles sans enjeu agricole important.

Sur le principe, il est envisageable, dans le cas de « **lot constructible** » de **surface réduite**, d'implanter l'habitation en limite de zone constructible et d'installer le système d'assainissement individuel en **prolongement**, même en « **zone inconstructible** ».

La présence d'un **poteau incendie** au sud, des différents **réseaux**, de possibilités pédologiques de mise en place **d'assainissement individuel** justifient, techniquement, **l'ouverture à l'urbanisation** de ce secteur qui doit néanmoins rester **très limitée** en raison du **nombre élevé de constructions déjà existantes** (et de la volonté de ne pas construire en « 2^{ème} rideau ») et de la volonté communale de ne pas assurer de charges d'extension ou de renforcement de réseaux.



III.2. UNE ZONE NATURELLE

La zone naturelle correspond au territoire communal hors des zones constructibles où les **constructions ne sont pas autorisées**, « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (Art. L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Aussi, dans cette zone, et **sous réserve de respecter le Règlement National d'Urbanisme**, il est possible **d'aménager le bâti existant** (récent ou ancien), voire d'y construire des **extensions** (garages...) **accolées à l'existant**.

Par conséquent, **ne sont interdits** dans ces zones que :

- ✓ la construction de **maison d'habitation** sans support bâti existant,
- ✓ la construction d'**annexe** (garage, hangar, piscine, dépendances diverses...) **NON ACCOLEE** à l'habitat existant et ce, même de moins de 20 m².

Cette zone comprend principalement les **terres agricoles et « naturelles »** de la commune, c'est-à-dire celles liées au **processus de production agricole**, celles affectées de **contraintes agricoles et environnementales** et enfin celles présentant un **intérêt paysager** certain qui, sur le principe, doivent être exclues de toute urbanisation.



Dans ces secteurs, il n'a pas été jugé utile de développer l'urbanisation sous forme de construction neuve, le parti d'aménagement de la commune ayant privilégié d'une **façon limitée le développement du Bourg et des hameaux** de « La Goubinière », « Tupot » et « Le Mesnil ».

Il est important de noter que le zonage de la carte communale est réalisé sur un **fond de plan parcellaire**, sur des **limites cadastrales**, et non sur un plan topographique (type IGN) ou une photographie aérienne. Aussi, en fonction de la configuration du cadastre (remembré ou non, forme du parcellaire...) **une même propriété** (parcelle) **peut-être divisée**, avec une partie en zone constructible et une autre inconstructible, même pour un projet en rapport avec la maison d'habitation (garage non accolé, dépendance...).

III.3. LE REGLEMENT

L'existence de la carte communale permet d'**échapper**, dans les zones constructibles, à la règle de la **constructibilité limitée** restreignant le développement de la commune.

En revanche, le **Règlement National d'Urbanisme** (Cf. annexe n° 6) continue à s'appliquer sur l'ensemble du territoire de la commune de ST-GERMAIN-LANGOT. En effet, la carte communale ne définit pas les règles relatives aux modes d'implantation des constructions (taille des parcelles, emprise au sol, etc.), aux espaces boisés classés, aux emplacements réservés etc.

Enfin, la carte communale est **valable sans limitation de durée**.



ANNEXES

Annexe n° 1 : Zones naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique - DIREN – Fiches inventaire « Bassin de la Laize » et « La Laize et ses affluents » et cartographies IGN Scan 25.

Annexe n° 2 : Atlas régional des zones inondables - DIREN – Notice d'utilisation et cartographie sur fond IGN.

(Les annexes d'origine DIREN sont disponibles et téléchargeables sur internet à l'adresse suivante :
www.basse-normandie.ecologie.gouv.fr/carto/recupCommune.asp)

Annexe n° 3 : Réseau électrique – Cartographie d'origine EDF

Annexe n° 4 : Courriers Commune/SIAEP du Bocage Falaisien

Annexe n° 5 : Circulation aérienne – Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer – Arrêté et circulaire du 25 juillet 1990 (www.legifrance.gouv.fr)

Annexe n° 6 : Règlement National d'Urbanisme

Annexe n° 7 : Formulaire cerfa n° 13404*01 : DECLARATION PREALABLE – « Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions ».

ANNEXE N° 1

ZNIEFF DIREN



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE



Zone de type : 2

N° régional : 0082-0000

N° national : 250008472

Année de mise à jour : 2006

Superficie 2668,1 ha

Altitude : 29 - 200 m

Mesure(s) existante(s) :

Site classé selon la loi de 1930

Zone ND du POS

Aucune protection

Nombre d'espèces

inventoriées : 426

Commune(s)

INSEE	NOM
14002	ACQUEVILLE
14013	ANGOVILLE
14039	BARBERY
14087	BONNOEIL
14088	BONS-TASSILLY
14090	BOULON
14100	BRETTEVILLE-SUR-LAIZE
14164	CLINCHAMPS-SUR-ORNE
14276	FONTAINE-LE-PIN
14277	FONTENAY-LE-MARMION
14290	FRESNEY-LE-PUCEUX
14309	GOUVIX
14349	LAIZE-LA-VILLE
14360	LEFFARD
14404	MARTAINVILLE
14405	MARTIGNY-SUR-L'ANTE
14408	MAY-SUR-ORNE
14411	MESLAY
14455	MOULINES
14501	PIERREFITTE-EN-CINGLAIS
14502	PIERREPONT
14588	SAINT-GERMAIN-LANGOT
14589	SAINT-GERMAIN-LE-VASSON
14603	SAINT-LAURENT-DE-CONDEL
14703	TOURNEBU
14710	TREPREL
14719	URVILLE
14720	USSY
14753	VILLERS-CANIVET

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0082-0000

BASSIN DE LA LAIZE

Constituant une zone de transition nette et originale entre les terrains acides du Massif armoricain et ceux plus carbonatés du départ du Bassin parisien, la vallée de la Laize, enserrée de plus ou moins larges coteaux souvent boisés, révèle une diversité de milieux, à l'origine de la richesse écologique de cette zone.

FLORE

A l'image des caractéristiques géologiques et topographiques du site, la végétation est particulièrement diversifiée : pelouses calcicoles méso-xérophiles, pointements rocheux faisant saillie sur les pentes, parois schisteuses, bois... L'intérêt floristique majeur du site tient à la présence de nombreuses espèces rares, dont plusieurs sont protégées au niveau régional (*) : la Centaurée laineuse (*Carthamus lanatus**), la Véronique germandrée (*Veronica teucrium*), la Capillaire septentrionale (*Asplenium septentrionale**), le Catapode des graviers (*Micropyrum tenellum*), la Scille d'automne (*Scilla autumnalis*), le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum linarifolium*), l'Oeillet prolifère (*Petrorhagia prolifera*), le Rosier des haies (*Rosa agrestis*), le Rosier à petites fleurs (*Rosa micrantha*), l'Orpin de Forster (*Sedum forsterianum*), la Germandrée botryde (*Teucrium botrys*), la Germandrée petit-chêne (*Teucrium chamaedrys*), la Molène lychnite (*Verbascum lychnitis*), l'Orpin rougeâtre (*Sedum rubens*)...

D'autres espèces rares signalées sur le site n'ont pas été revues récemment. Il s'agit de la Fléole de Boeher (*Phleum phleoides**), du Céraiste à courts pétales (*Cerastium brachypetalum*), du Céraiste des champs (*Cerastium arvense*), de la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*), de la Sésélie des montagnes (*Seseli montanum*), des Vesces grêle (*Vicia gracilis*) et jaunâtre (*Vicia lutea*).

Mentionnons la présence de l'Isopyre thalictroides (*Isopyrum thalictroides*) protégée en Normandie.

Parmi les bryophytes, plusieurs mousses rarissimes ont été recensées, parmi lesquelles *Astomum crispum*, *Hymenostomum microstomum* et *Rhytidium rugosum**, inféodée aux pelouses calcicoles.

Dans les nombreux sous-bois, on peut également observer des plantes intéressantes telle la Drave des murailles (*Draba muralis*) et une riche bryoflore.

FAUNE

La Laize présente d'importantes potentialités piscicoles du fait de la situation particulière de son bassin, à la limite du Massif armoricain et des terrains calcaires du Bassin parisien. Ainsi, elle coule dans des roches dures (schistes, grès), alors que les plateaux sont recouverts de calcaires. Ceci engendre un débit soutenu, une bonne pente et des habitats aquatiques à granulométrie grossière favorables à l'existence de frayères à salmonidés.

On rencontre plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial. La Truite fario (*Salmo trutta fario*), le chabot (*Cottus gobio*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) sont omniprésents sur le bassin.

Les poissons migrateurs remarquables comme le Saumon atlantique (*Salmo salar*), la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) et la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) occupent aussi largement les zones de frayères disponibles.

Enfin, mentionnons que l'amont du bassin et quelques ruisseaux aval renferment des populations d'Ecrevisses à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*).

Les versants pentus, boisés ou non, offrent des habitats favorables au Lézard vert (*Lacerta viridis*).

Ces mêmes biotopes sont le refuge d'une avifaune riche et diversifiée. Le Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*) y niche régulièrement.

Enfin, ce site a un intérêt géologique, du fait de la présence d'une discordance cadomienne à Bretteville-sur-Laize, dite discordance de Rocreux.

Sources / Bibliographie

HOUZARD G., 1970 - La forêt de Cinglais. Thèse de doctorat, Université de Caen.

WAPLER, 1974 - Le bois d'Outrelaize. Mémoire de Maîtrise. Caen.

DORE F., JUIGNET P., LARSONNEUR C., PAREYN C., RIOULT M., 1977 - Guides géologiques régionaux: Normandie. Masson éditeur. Paris.

LECOINTE A. & PROVOST M., 1982-1985 - Inventaire des landes et pelouses calcicoles du Calvados et de la Manche. CREPAN/DRAE Basse-Normandie.

C.S.P., 1990 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1990. C.S.P.

C.S.P., 1992 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1992. C.S.P.

C.S.P., septembre 1996 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1995. C.S.P.

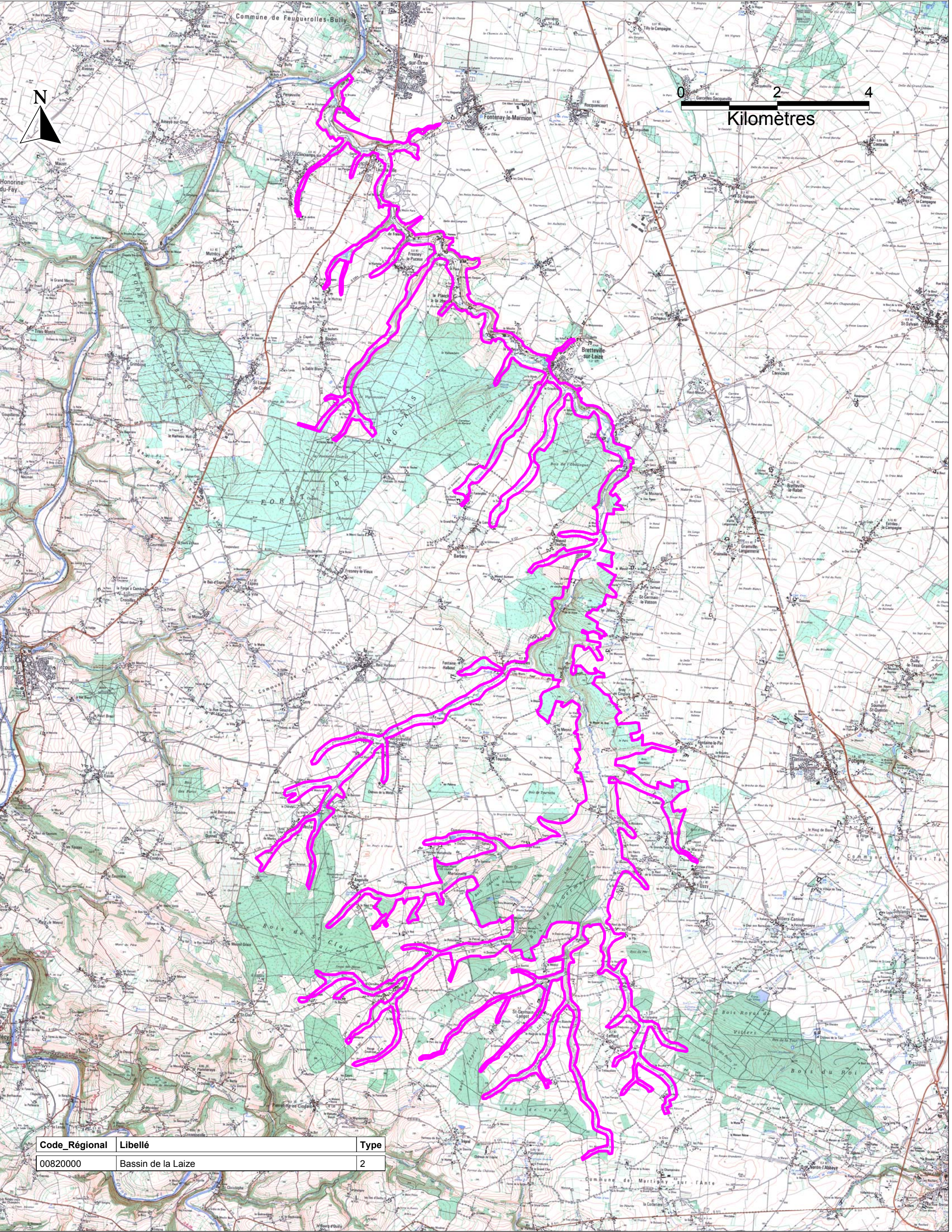
LE BOUDEC A. et al., août 1998 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1997. C.S.P.

BEER M., janvier 2000 - Propositions d'actualisation concernant les orchidées indigènes dans les ZNIEFF du Calvados. 20 p. + annexes.

Sources / Informateurs

1979 1989 FOUCAULT (de) B. - Données de terrain non publiées.
 1996 DEPERIERS S. - Données de terrain non publiées.
 1996 LABADILLE C.E. & FOUCAULT (de) B. - Données de terrain non publiées.
 1997 DEBOUT G. - Données de terrain non publiées.
 1997 DEPERIERS S. & ROLLAND R. - Données de terrain non publiées.

1992 1997 LABADILLE C.E. - Données de terrain non publiées.
 1998 CONSEIL SUPERIEUR DE LA PECHE - Données de terrain non publiées.
 2004 RAGOT R. / CBN Brest - Données de terrain
 2004 REFAIT F./ CBN Brest - Réseau inventaire et carto armoricaine





Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE



Zone de type : 1

N° régional : 0082-0005

N° national : 250020066

Année de mise à jour : 2006

Superficie ha

Altitude : - m

Mesure(s) existante(s) :

Nombre d'espèces
inventoriées : 10

Commune(s)

INSEE	NOM
14002	ACQUEVILLE
14013	ANGOVILLE
14039	BARBERY
14087	BONNOEIL
14090	BOULON
14100	BRETTEVILLE-SUR-LAIZE
14164	CLINCHAMPS-SUR-ORNE
14276	FONTAINE-LE-PIN
14277	FONTENAY-LE-MARMION
14290	FRESNEY-LE-PUCEUX
14309	GOUVIX
14349	LAIZE-LA-VILLE
14360	LEFFARD
14404	MARTAINVILLE
14405	MARTIGNY-SUR-L'ANTE
14408	MAY-SUR-ORNE
14411	MESLAY
14455	MOULINES
14501	PIERREFITTE-EN-CINGLAIS
14502	PIERREPONT
14588	SAINT-GERMAIN-LANGOT
14589	SAINT-GERMAIN-LE-VASSON
14703	TOURNEBU
14719	URVILLE
14720	USSY
14753	VILLERS-CANIVET

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0082-0005

LA LAIZE ET SES AFFLUENTS

Principal affluent rive droite de l'Orne dans le département du Calvados, la Laize présente d'importantes potentialités piscicoles du fait de la situation particulière de son bassin, à la limite du massif ancien et des terrains sédimentaires du Bassin parisien. Son cours rapide rejoint l'Orne une dizaine de kilomètres en amont de Caen, après un parcours dans une vallée encaissée formée de roches dures variées et composites, à prédominance de schistes et de grès, alors que les plateaux environnants sont recouverts de calcaires. L'ensemble du réseau pris en compte totalise une longueur d'environ 120 kilomètres. La Laize bénéficie ainsi à la fois d'une très grande diversité physique du fait de la bonne pente qui se traduit par des faciès d'écoulements très variés et une granulométrie grossière du lit, riche en zone de frayères à salmonidés, et de débits soutenus par les aquifères des terrains sédimentaires.

Autrefois très sollicitée par l'activité industrielle autour de nombreux moulins, la Laize ne compte plus aujourd'hui que quelques ouvrages inexploités. En 1990-91, l'aménagement de 7 dispositifs de franchissement (passes à poissons et échancrures) a permis de rétablir la circulation des salmonidés jusqu'en amont de Bretteville-sur-Laize. En 1993-94, la rivière a également été nettoyée sur la moitié de son cours.

FAUNE

On rencontre sur la Laize plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial, dont des poissons migrateurs, la confluence avec l'Orne se trouvant à moins de 25 kilomètres de la mer : la Truite fario (*Salmo trutta fario*), le Chabot (*Cottus gobio*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) sont omniprésents sur le bassin. L'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) est encore présente sur l'amont du bassin et sur quelques ruisseaux affluents aval. Les poissons migrateurs remontent ce cours d'eau pour occuper les frayères existantes : la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) qui fraie en grand nombre sur l'aval de la Laize ; la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) et le Saumon atlantique (*Salmo salar*) pour lequel la Laize offre de larges potentialités grâce à sa forte proportion d'habitats courants, riches en pierres et galets et bien alimentés à l'étiage.

Sources / Bibliographie

C.S.P., 1990 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1990. C.S.P.

C.S.P., 1992 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1992. C.S.P.

C.S.P., 1996 - Bassin de la Touques. Inventaires piscicoles 1996. Résultats.

C.S.P., août 1998 - Projet de réseau Natura 2000. Etude des sites d'intérêt piscicole en Basse-Normandie. DIREN BN.

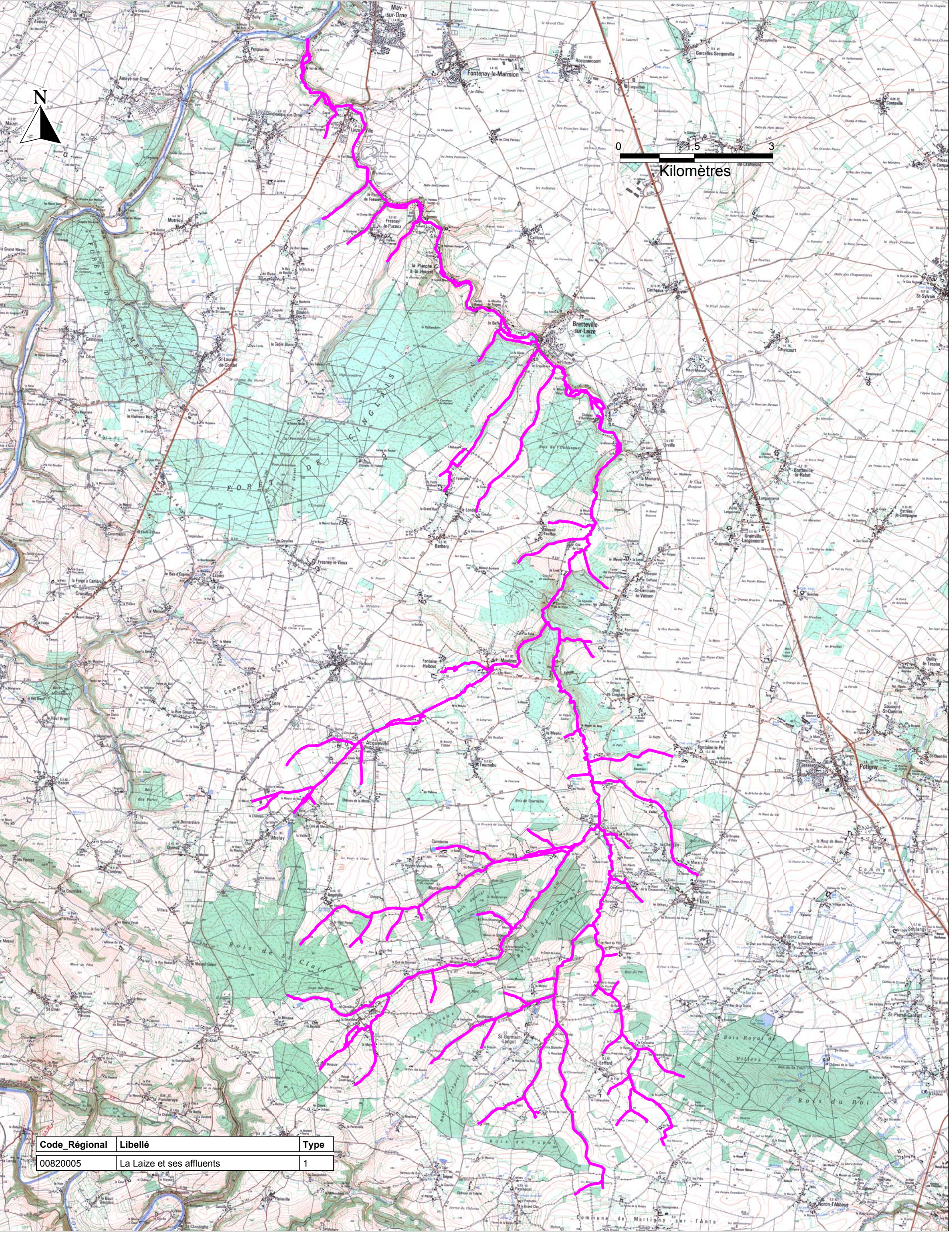
LE BOUDEC A. et al., août 1998 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1997. C.S.P.

Fédération du Calvados pour la pêche et la protection du milieu aquatique, Décembre 2003 - Atlas écrevisses de Basse-Normandie. DIREN Basse-Normandie/CSP/CATER Basse-Normandie.

Sources / Informateurs

1998 CONSEIL SUPERIEUR DE LA PECHE - Données de terrain non publiées.

1998 RICHARD A. (CSP) - Données de terrain non publiées.



Code Régional	Libellé	Type
00820005	La Laize et ses affluents	1

ANNEXE N° 2

Zone inondable DIREN



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

NOTICE D'UTILISATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

L'atlas des zones inondables de Basse-Normandie regroupe toutes les informations cartographiques répertoriées par la DIREN sur les inondations par débordement de cours d'eau dans la région.

Il s'agit d'une base de données numérique présentée sous la forme de cartes comportant sur un fond IGN au 1/25 000 :

- les limites des zones inondables par débordement de cours d'eau (rouge) ;
- les limites de zones remblayées ou protégées pour lesquelles le risque d'inondation est actuellement mal apprécié (orange) ;
- les limites de zones bénéficiant d'une protection particulière, en secteur poldérisé notamment, susceptible de réduire le niveau de l'aléa (hachuré)
- une limite d'étude au delà de laquelle les zones inondables n'ont jusqu'à présent fait l'objet d'aucune reconnaissance (trait rouge-blanc).

La précision du support IGN au 1/25 000

Tout utilisateur de ce document doit conserver à l'esprit les limites d'interprétation que la précision de son support cartographique impose. Le support choisi est le 1/25 000 de l'IGN. Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0,8 mm à l'échelle de la carte). .

Les zones inondables par débordement de cours d'eau.

Leur emprise a été définie en croisant les cartes des plus hautes eaux connues (PHEC) avec des données issues de l'analyse hydrogéomorphologique des bassins versants. Ce travail, mené par des bureaux d'étude spécialisés et par la DIREN, a notamment consisté à :

- interpréter l'ensemble des données acquises sur le terrain par la DIREN (photographies aériennes, levés de terrain) et recueillies par elle auprès des collectivités territoriales et des services de l'Etat ; cette étape a permis de délimiter les PHEC sur les cartes IGN au 1/25000 ;
- analyser la morphologie des versants et du lit majeur des cours d'eau à partir de la carte IGN au 1/25 000 et d'outils numériques, afin de définir les zones susceptibles d'être inondées lors des crues rares ;
- étudier la répartition des alluvions récentes, qui sont d'excellents traceurs d'inondation et dont la cartographie est disponible sur les cartes géologiques du BRGM au 1/50 000.

Dans les zones bénéficiant d'un plan de prévention des risques (PPR), les zones inondables sont celles du PPR. Elles sont là aussi le résultat d'analyses hydrogéomorphologiques et localement de modélisations hydrauliques.

Une information non exhaustive mais en constante amélioration

La connaissance de l'aléa inondation est encore imparfaite en Basse-Normandie mais depuis 1995, 1600 communes ont intégré l'atlas et 1342 km² de zones inondables ont été cartographiés.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION
RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT

BASSE-NORMANDIE

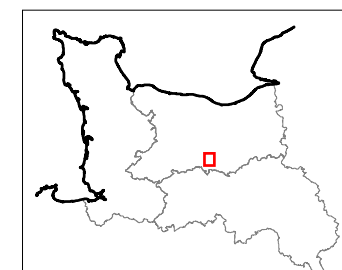
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable
- Zone à débordement constaté de nappe

SAINT-GERMAIN-LANGOT

14588



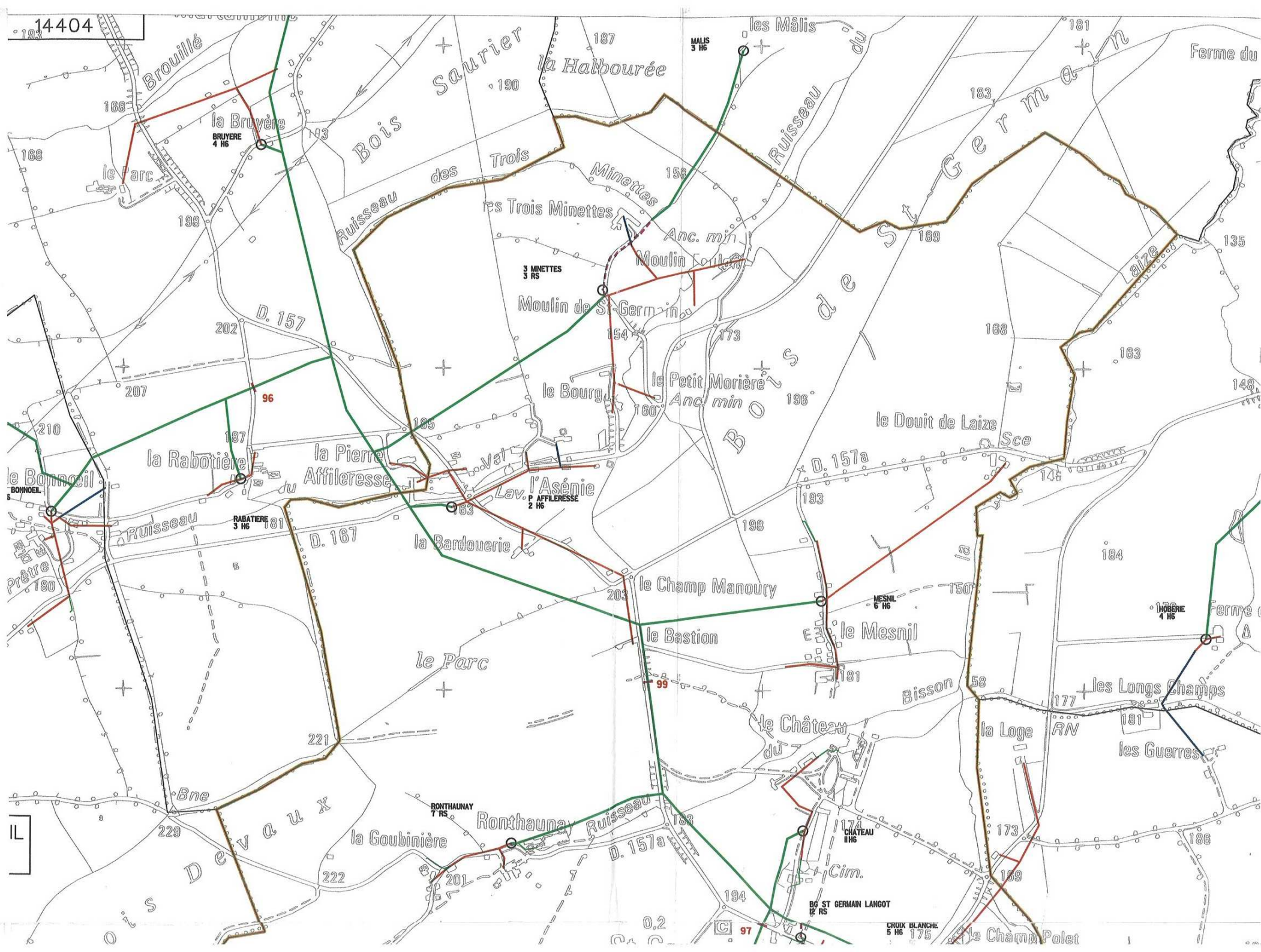
0.5 0 0.5 1
Kilomètres

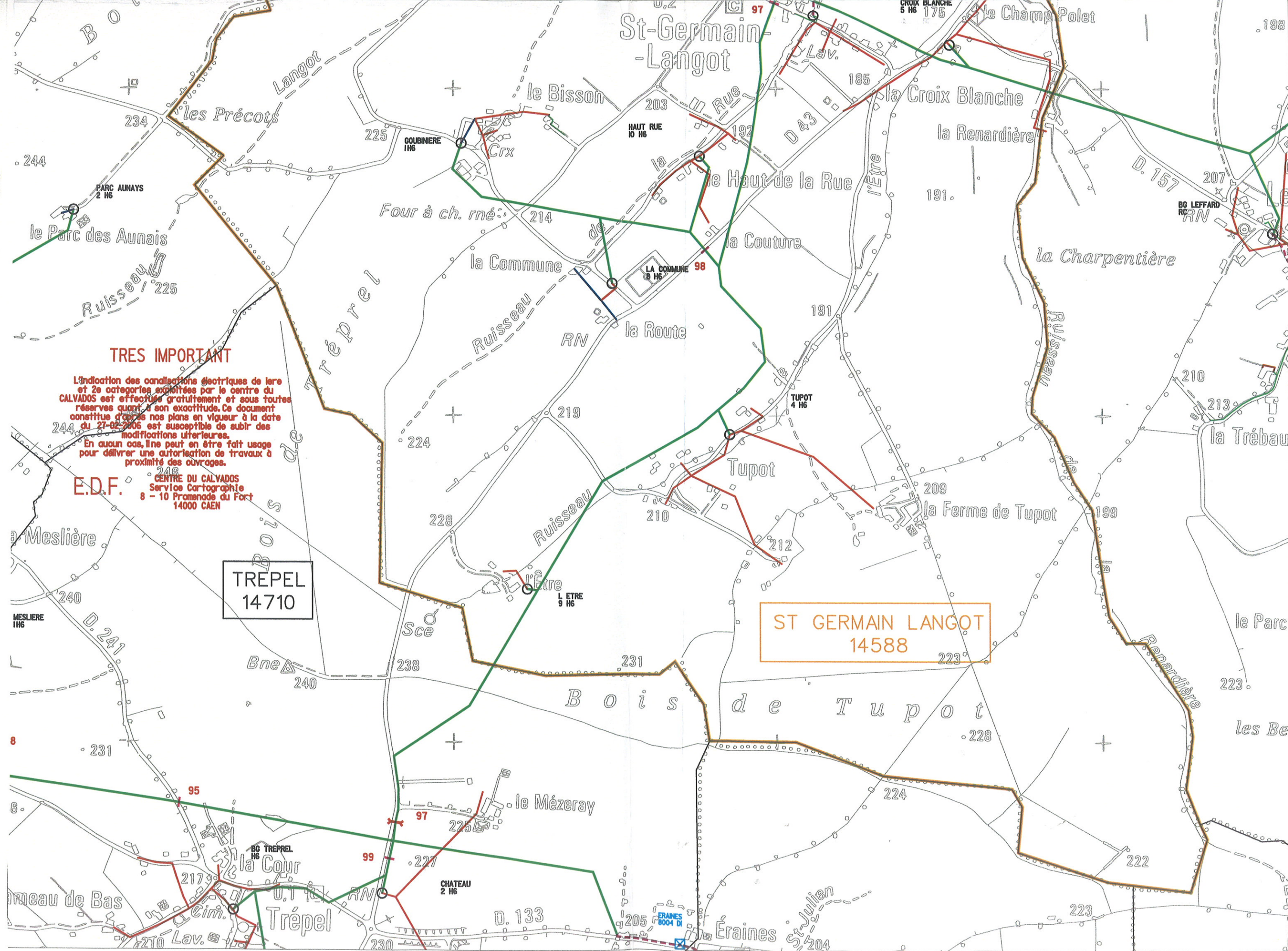
© DIREN Basse-Normandie 1997-2004

© IGN Paris 1997

ANNEXE N° 3

Réseau EDF





ANNEXE N° 4

SIAEP du Bocage Falaisien

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Le 15 mars 2007

—
MAIRIE
DE
SAINT GERMAIN-LANGOT
14700

02.31.40.74.73
s.germain.langot@wanadoo.fr

COPIE

SYNDICAT D'ALIMENTATION EN EAU
POTABLE DU BOCAGE FALAISIEN
14700 ST PIERRE DU BU

OBJET :
Alimentation eau potable

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, nous prévoyons que dans les prochaines années la population de St Germain-Langot atteindra 300 personnes au lieu de 270 actuellement.

Cette évolution posera t-elle une difficulté quant aux capacités d'alimentation en eau potable du Syndicat ?

Quoiqu'il en soit, nous aurions besoin d'un courrier de votre part nous faisant part de votre position.

Dans l'attente de vous lire et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Régis HIE

SYNDICAT INTERCOMMUNAL
D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE
DU BOCAGE FALAISIEN

14700 SAINT PIERRE DU BU

☎ 02.31.90.37.92
☎ 02.31.40.74.80

Le 19 avril 2007

Monsieur le Maire

Objet :

14700 SAINT GERMAIN LANGOT

Monsieur le Maire,

Vous nous faites part de l'augmentation d'une trentaine d'habitants, dans les prochaines années.

La ressource de Pierrepont est en mesure d'assurer cette consommation supplémentaire ; par contre les canalisations de Saint Germain Langot ne seront pas forcément d'un diamètre suffisant... C'est pourquoi, il serait utile que vous nous fassiez parvenir un plan de la commune où vous localiserez les habitations futures.

J'aimerais être invité avec un représentant de la SAUR, lors de vos réunions d'élaboration de votre carte communale.

Espérant avoir répondu à votre attente,
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes respectueuses salutations.

Le Président,
BLANCHIS D.



ANNEXE N° 5

Circulation aérienne

JORF n°270 du 21 novembre 1990

ARRETE

Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

NOR: EQUA9000474A

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13;

Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R.

241-3, R. 244-1 et D. 244-1;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques;

Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

Arrêtent:

Art. 1er. - Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent:

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles. Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Art. 2. - Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à:

- a) 80 mètres, en dehors des agglomérations;
- b) 130 mètres, dans les agglomérations;
- c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment:
 - les zones d'évolution liées aux aérodromes;
 - les zones montagneuses;
 - les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

Art. 3. - L'arrêté du 31 juillet 1963 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées est abrogé.

Art. 4. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Art. 5. - Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de l'équipement, du logement,
des transports et de la mer,
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA
Le ministre de la défense,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur du cabinet civil et militaire,

D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur du cabinet,
C. VIGOUROUX
Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,

porte-parole du Gouvernement,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur des affaires économiques,
sociales et culturelles de l'outre-mer,

G. BELORGEY

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation:
Le directeur du cabinet,
D. CADOUX

CIRCULAIRE

Circulaire du 25 juillet 1990 relative à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement

NOR: EQUA9000475C

Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, à MM. les préfets de région, les délégués du Gouvernement dans les territoires d'outre-mer, les préfets (directions départementales de l'équipement), les directeurs régionaux de l'équipement, les directeurs régionaux et chefs de service d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer,

les directeurs des aéroports principaux, les directeurs et chefs de service des travaux maritimes, le chef du service des bases aériennes, le chef du service technique des bases aériennes, les chefs des services spéciaux des bases aériennes, les directeurs des ports autonomes et services maritimes chargés des bases aériennes, le chef du service technique de la navigation aérienne, les chefs d'état-major des armées de terre, air, mer, le commandant de l'ALAT, le chef du service central de l'aéronautique navale, le directeur de la circulation aérienne militaire, le directeur de l'infrastructure de l'air, les commandants des régions aériennes, les préfets maritimes et commandants d'arrondissement maritime, le commandant des forces aériennes de la zone Sud de l'océan Indien, le commandant des forces aériennes aux Antilles et en Guyane, le commandant des forces aériennes en Polynésie française, le commandant des forces aériennes en Nouvelle-Calédonie, le délégué à l'espace aérien

La présente circulaire, prise en application de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation, a pour but de définir la procédure et les règles à appliquer pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

I. - Rappel des dispositions réglementaires

L'article R. 244-1 du code de l'aviation civile stipule:

<<A l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées.

<<Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation.

<<L'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

<<Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1.

<<Les dispositions de l'article R. 242-3 ci-dessus sont dans ce cas applicables.>>

ANNEXE N° 6

Règlement National d'Urbanisme

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Compte tenu de l'entrée en vigueur le 1.10.2007 du décret n° 2007-18 du 5.01.2007

Règles générales de l'urbanisme :

Article R111-1

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 lieu¹;
- 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.

Le règlement national d'urbanisme :

I. 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.

¹ Lesdits articles figurent en italique dans le document

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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

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

Article R111-12

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

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

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

Article R111-13

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

Article R111-14

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

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

Article R111-15

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

II. 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.

III. 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.

IV. Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense

Article R111-24-1

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R111-24-2

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;

b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.

ANNEXE N° 7

Formulaire « déclaration préalable »

Déclaration préalable

Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

cerfa
N° 13404*01

- * Informations nécessaires à l'instruction de la déclaration
- Informations nécessaires au calcul des impositions
- ◆ Informations nécessaires en application de l'article R. 431-34 du code de l'urbanisme

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage, ...) de faible importance soumis à simple déclaration.
- Vous réalisez des travaux (construction, transformation de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration.
- Votre projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

D P

Dpt

Comm

Année

N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le *Cachet de la mairie et signature du receveur*

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera le cas échéant redevable des taxes d'urbanisme

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

[illegible]Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

* Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

3 - Le terrain

* 3.1 - localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet

- *Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire*

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : _____

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : _____ et la superficie du terrain avant division (en m²) : _____
ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

* 4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☐ Lotissement
- ☐ Autre division foncière
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
 - Durée annuelle d'installation (en mois) : _____
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
 - Contenance (nombre d'unités) : _____
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
 - Superficie (en m²) : _____
 - Profondeur (pour les affouillements) : _____
 - Hauteur (pour les exhaussements) : _____
- ☐ Coupe et abattage d'arbres
- ☐ Modification ou suppression d'un élément protégé par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone)²
- ☐ Modification ou suppression d'un élément protégé par une délibération du conseil municipal
- ☐ Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de trois mois consécutifs
- ☐ Aire d'accueil des gens du voyage
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé

Dans un secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle :

- ☐ Installation de mobilier urbain, d'œuvre d'art
- ☐ Modification de voie ou espace publics
- ☐ Plantations effectuées sur les voies ou espaces publics

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

² Élément identifié et protégé en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. En cas de doute, veuillez vérifier auprès de la mairie.

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

* Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : _____

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre :

4.2 - À remplir pour la déclaration d'un lotissement ou autres divisions foncières

* Nombre maximum de lots projetés : _____

* Surface hors œuvre nette (SHON) maximale envisagée (en m²) : _____

* Si votre projet de lotissement se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone),

indiquez la surface hors œuvre brute (SHOB) maximale envisagée (en m²) _____

* Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
- ☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
- ☐ La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

4.3 - À remplir pour la déclaration d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain mis à disposition de campeurs

* Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ? Oui ☐ Non ☐

Si oui,

- Veuillez préciser la date et/ou le numéro de l'autorisation : _____

- Veuillez préciser le nombre d'emplacements :

- avant agrandissement ou réaménagement : _____
- après agrandissement ou réaménagement : _____

Veuillez préciser le nombre maximum d'emplacements réservés aux :

☐ tentes : _____ ☐ caravanes : _____ ☐ résidences mobiles de loisirs : _____

et précisez le nombre maximal de personnes accueillies : _____

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL : _____

Surface hors œuvre nette (SHON) prévue, réservée aux HLL : _____

4.4 - À remplir pour la déclaration de coupe et/ou abattage d'arbres

Courte description du lieu concerné :

☐ bois ou forêt ☐ parc ☐ alignement (espaces verts urbains)

Nature du boisement :

Essences : _____

Age : _____ Densité : _____ Qualité : _____

Traitement : _____ Autres : _____

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

* 5.1 - Nature des travaux envisagés

- ☐ Nouvelle construction
☐ Travaux sur construction existante
☐ Travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment
☐ Travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses d'un bâtiment
☐ Edification d'une clôture
☐ Ouvrage et accessoires de lignes de distribution électrique
 ▪ Tension (en volts) :

Dans un secteur sauvegardé :

- ☐ Ouvrage d'infrastructure (voie, pont, infrastructure portuaire ou aéroportuaire, ...)
☐ Travaux effectués à l'intérieur d'un immeuble

* Courte description de votre projet ou de vos travaux :

5.2 - Informations complémentaires

◆ Type d'annexes : Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin ☐ Autres annexes à l'habitation ☐

• Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :

• Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :

Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

Autres financements :

◆ Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location ☐

◆ S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐

• Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐

Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐

☐ Autres, précisez :

◆ Nombre de chambres créées en foyer ou foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

◆ Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

◆ Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

***5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces**surfaces hors œuvre nettes³ (SHON) en m²

Destinations	SHON existantes avant travaux (A)	SHON construites (B)	SHON créées par transformation de SHOB en SHON ⁴ (C)	SHON créées par changement de destination ⁵ (D)	SHON démolies ou transformées en SHOB ⁶ (E)	SHON supprimées par changement de destination ⁵ (F)	SHON totales = A+B+C+D-E-F
5.31 - Habitation							
5.32 - Hébergement hôtelier							
5.33 - Bureaux							
5.34 - Commerce							
5.35 - Artisanat ⁷							
5.36 - Industrie							
5.37 - Exploitation agricole ou forestière							
5.38 - Entrepôt							
5.39 - Service public ou d'intérêt collectif							
5.310 - SHON Totales (m ²)							

◆ 5.4 - Destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐
 Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

• 5.5 - Stationnement

Places de stationnement	Avant réalisation du projet	Après réalisation du projet
Nombre de places de stationnement		
Surface hors œuvre brute des aires bâties de stationnement en m ²		
Surface de l'emprise au sol des aires non bâties de stationnement en m ²		

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

.....

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : m², dont surface bâtie (SHOB) : m²³ Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

⁴ Par exemple la transformation d'un garage (qui constitue uniquement de la SHOB) en pièce habitable (qui constitue de la SHON).⁵ Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux (5.33) en hôtel (5.32) ou la transformation d'une habitation (5.31) en commerce (5.34).⁶ Par exemple la transformation d'une pièce habitable (qui constitue de la SHON) en garage (qui constitue uniquement de la SHOB).⁷ L'activité d'artisan est définie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

6- À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente déclaration préalable.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits : _____

- ☐ Démolition totale
☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes : _____

◆ Nombre de logement démolis :

• 7 - Fiscalité de l'urbanisme

7.1 - Tableau des affectations (Informations complémentaires pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)⁸

Surfaces hors œuvre nettes (SHON en m ²)			
	Surface changeant de destination (création de SHON) (A)	Surface nouvelle hors œuvre nette construite (B)	Totale après travaux = A+B
7.1.1 - Habitation : - Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et du personnel			
- Locaux à usage de résidence principale			
- Locaux à usage de résidence secondaire			
7.1.2 - Locaux à usage des particuliers non utilisables pour l'habitation, ni pour aucune activité économique⁹			
7.1.3 - Locaux des exploitations ou des coopératives agricoles constitutifs de SHON intéressant la production agricole ou une activité annexe à cette production¹⁰			
7.1.4 - Hôtellerie : - Chambres et dégagements menant aux chambres			
- Autres locaux hôteliers non-affectés à l'hébergement (restaurants, etc...)			
- Habitations légères de loisir			
- Locaux des villages de vacances et des campings			
7.1.5 - Constructions affectées à un service public ou d'utilité publique			

7.2 - Foires et salons

Si votre projet consiste dans la réalisation de sites de foire ou de salons professionnels ou de palais des congrès, veuillez indiquer la surface hors œuvre nette (SHON) :

- des locaux d'exposition : _____ m² - des locaux servant à la tenue de réunions : _____ m²
 - des autres locaux (restaurants, bureaux,...) : _____ m²

7.3 - Plafond légal de densité (PLD)

Demandez à la mairie si un plafond légal de densité des constructions est institué dans la commune et si les constructions prévues sur votre terrain dépassent ce plafond. Si oui, indiquez ici la valeur du m² de terrain nu et libre : _____ €
 Pour bénéficier le cas échéant de droits acquis, précisez si des constructions existant sur votre terrain avant le 1er avril 1976 ont été démolies : Oui ☐ Non ☐ si oui, indiquez ici la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) démolie (en m²) : _____

⁸ En cas d'imprécision, vos locaux seront classés dans la catégorie « autres locaux » soit la 9^{ème} catégorie de l'article 1585 D I du code général des impôts

⁹ Il s'agit de locaux n'entrant pas dans la catégorie « usage principal d'habitation » (cellier en rez-de-chaussée, appentis, remise, bûcher, atelier familial, abri de jardin, abri et local technique de piscine,...) et de locaux non agricoles, non annexés à l'habitation mais de même nature (accueils d'animaux hors élevage, box à chevaux, remise...)

¹⁰ Exemple tel que local de vente des produits de l'exploitation situé dans les bâtiments de l'exploitation.

7.4 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du déclarant

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

***8 - Engagement du déclarant**

J'atteste avoir qualité pour faire la présente déclaration préalable.¹¹

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À _____

Le : _____

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹¹ Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.