

SOUS-PREFECTURE
20 MARS 2009
DE COUTANCES

Département de la Manche

Commune de
Camberton

SOUS-PREFECTURE
26 MARS 2008
DE COUTANCES



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 6 AVR. 2009

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

Carte communale

Approuvée le 25 février 2008

13/03/2009

Rapport de présentation

D. MOREL

Maître d'ouvrage

Commune de
Camberton

Le bourg
50220 Camberton

tel / fax : 02 33 45 45 50

Représentant de l'Etat

DDE de la Manche / SAUE / APUR
Subdivision Centre

Les Unelles - BP 706
50207 Coutances cedex

tel : 02 33 76 77 33



Bureau d'études

Philippe Avice,
architecte-urbaniste



[Signature]
MAIRIE DE CAMBERTON
(Manche)

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale
Projet d'intérêt général
Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Patrimoine
Agriculture
Santé et sécurité
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 10 ans
Enjeux et principes d'aménagement
Bilan des superficies constructibles
Hameaux
Mise en œuvre

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

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

7. Recommandations architecturales

Annexes

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

1. État initial

Etymologie¹

Le nom de Cambernon signifie « *le terrain de Bernon* ». Du latin *campus* (fr. champ, forme dialectale camp), terrain suivi du nom de personne Bernon.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Cambernon est situé à la limite entre deux bassins versants : Douve et Taute vers le nord, et la Sienne et Souilles vers le sud.

Le relief est prononcé, il s'étage à des altitudes comprises entre 180 et 59 m. Le point le plus haut se trouve au lieu dit la Besletière et le point le plus bas en aval de l'Hôtel Pillet.

La commune fait partie des unités hydrographiques

Le bourg est implanté sur un col, à l'intersection des lignes de points hauts et de points bas. Le nord de la commune est marquée par une limite naturelle (la Taute). L'est de la commune est un mont, la limite communale au sud est marquée par la RD 972, une ligne droite continue qui ne suit pas du tout le relief.

L'ancienne voie de chemin de fer (devenue chemin de randonnée) serpente au centre de la commune, créant une séparation assez forte au niveau du bourg car elle passe en talus.

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

Hydrographie

La commune est traversée par cinq cours d'eau, dont deux prennent naissance sur le territoire communal, ce qui montre la situation de point culminant qu'occupe la commune.

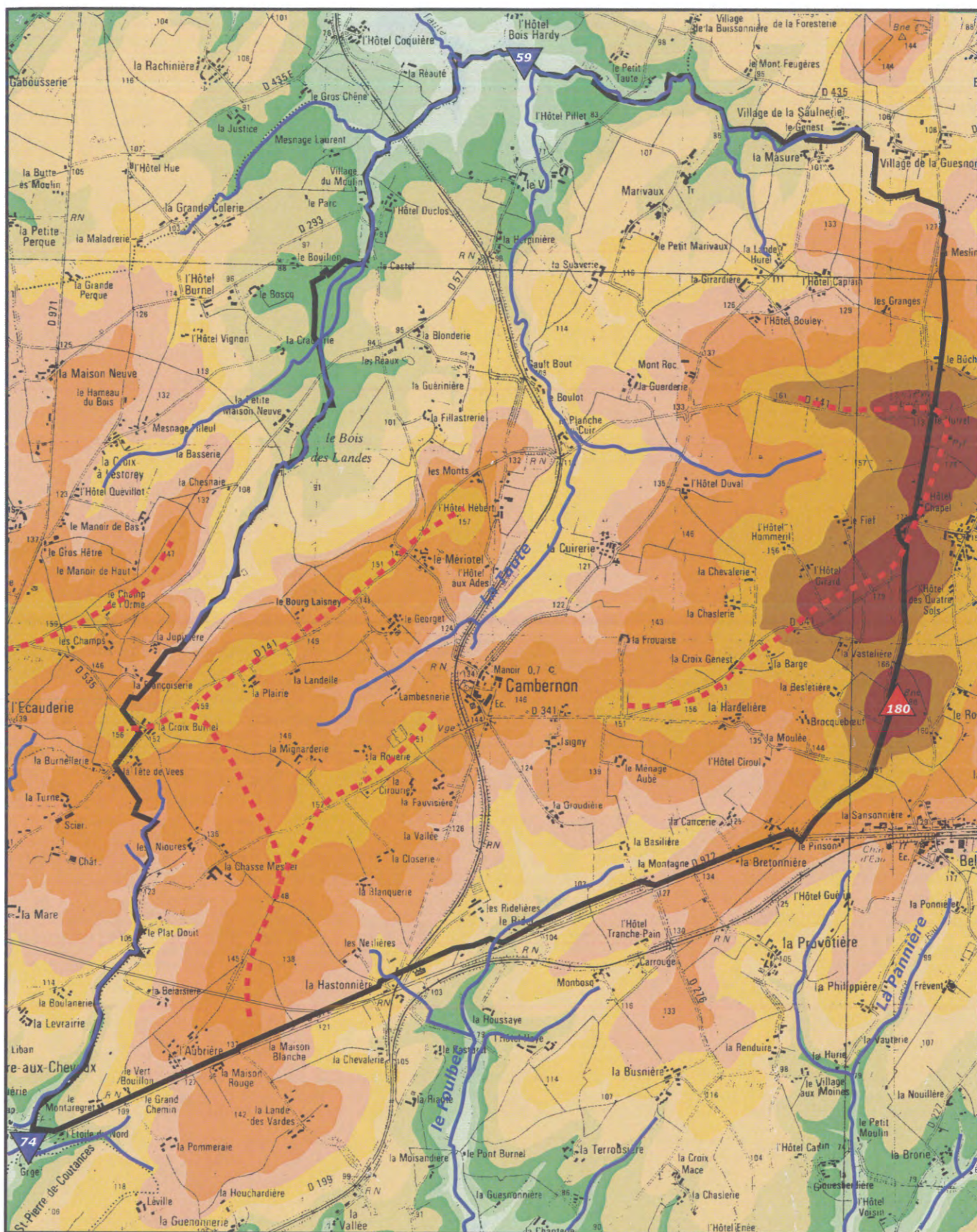
Bassin de la Taute :

- La Taute, rivière importante qui prend naissance à Cambernon ;
- le Monthuchon ;
- Le Mazure.

Bassin de la Souilles

- Le Foulbec ;
- Le Prépont.

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



Cambernon

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Relief



Point le plus bas

Point le plus haut

— — — — — Ligne de points hauts

— Cours d'eau

Altitude en mètres NGF



Caractéristiques paysagères

Unité paysagère

Le bocage :

Camberton est une commune rurale, son paysage très homogène est typique du centre du département de la Manche : il se caractérise par une trame bocagère étroite ; la présence de haies bocagères sur talus, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.

La crête :

Le centre de la commune marque la limite entre deux bassins versants : il s'agit d'un ensemble de points hauts d'où les vues lointaines portent fort loin. Cette crête est exposée au vent et la végétation y est moins fournie que sur les coteaux ou dans les vallées.

Les vallées :

De Camberton partent une multitude de petits cours d'eau au débit souvent irrégulier, ils créent de petites vallées abritées, avec une végétation souvent dense, et parfois spécifique des milieux humides.



Les points d'appel



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

Du château il ne reste plus que le double porche typique du Cotentin et une longue avenue malheureusement interrompue.

Certaines maisons aux proportions hors du commune attirent le regard.





De la RD 971 et depuis certaines routes de campagne, la vue sur la cathédrale de Coutances est impressionnante et bien mise en valeur (pas de haies).

Le petit patrimoine religieux est dense sur la commune. Ils forment des éléments intéressant dans le paysage, et leur mise en valeur passe par une végétation discrète en arrière plan.



Points négatifs du paysage



En visitant la commune on est frappé par les panneaux publicitaires qui occupent les pignons des constructions anciennes. Cela banalise le paysage, et lui retire son caractère rural. Alors que le bourg est un site peu fréquenté et ne présente guère d'intérêt pour les publicitaires.



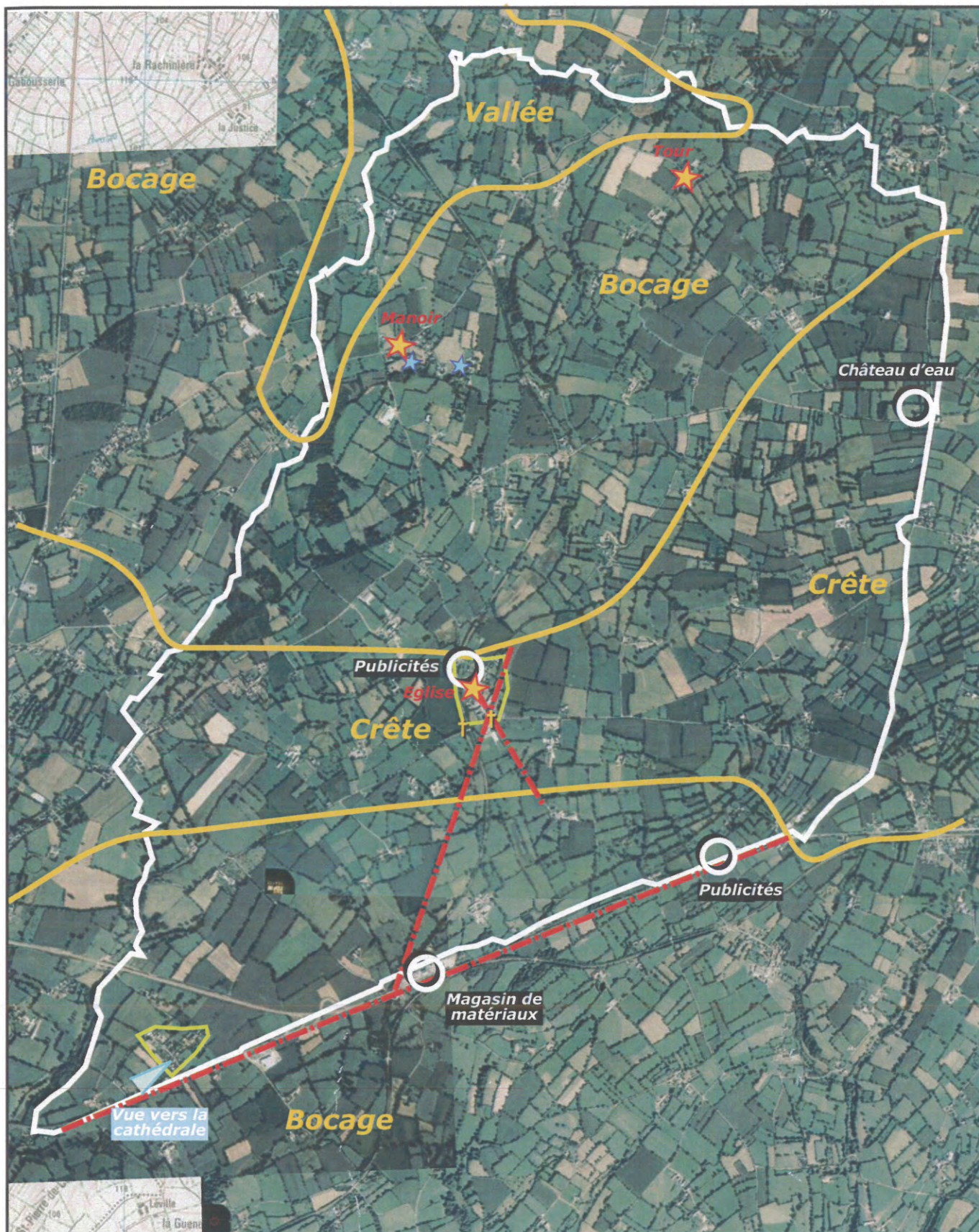
La salle des fêtes, le parking de la mairie sont traités sans goût et donne une image triste et négligée du village.



Les cabanes et extensions en tous sens finissent pas dénaturer le bâti traditionnel qui disparaît derrière des constructions sans intérêt.



Les bassins de la station d'épuration sont beaucoup trop visibles : une haie bocagère suffirait à masquer cet équipement.



Cambernon

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avicé,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Paysage

	Unité paysagère
	Limite d'unité paysagère
	Cours d'eau
	Axe de composition
	Limite de zone urbanisée

	Patrimoine lié à l'eau
	Calvaire, oratoire
	Point d'appel
	Point de vue remarquable
	Végétal remarquable
	Element disgracieux

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

Routes départementales

La RD 972 marque la limite sud de la commune. La desserte vers les agglomérations de Saint-Lô ou de Coutances est excellente. Toutefois les carrefours avec les autres voies sont dangereux. Le conseil général a prévu d'aménager cet axe à deux fois deux voies, mais les travaux ne devraient démarrer qu'en 2012.

Les autres routes départementales tissent un réseau relativement serré, mais dirigées vers Coutances pour la plupart.

Les routes communales ou communautaires complètent assez mal ce dispositif car la voie ferrée et la RD 972 crée des coupures importantes. La plupart des itinéraires convergent vers le bourg. Le réseau de voies communales et communautaires comprend 11 km auxquels s'ajoutent 11 km de chemins entretenus.

Le réseau de cheminements piétons est bien conservé, et permet de relier les hameaux entre eux, de se promener dans les bois... Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faut les préserver, même s'il s'agit de chemins privés. Il faut également lutter contre les personnes qui s'accaparent des portions du domaine public.

La voie verte est un axe de promenade formidable, on peut simplement regretter qu'elle passe en contrebas du bourg et ne permette pas vraiment d'admirer ce dernier.



Espaces publics

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :

Il y a deux places publiques : le parking de la mairie et celui de l'église, qui sont traités avec la même sobriété.

Partout dans le bourg, la priorité est donnée à la voiture. Il n'y a pas de trottoirs et les rues du bourg sont très étroites.





Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration des habitations autour de l'église. Il s'agit d'un ancien bourg commerçant, ce qui explique la typologie bâti plus serrée qu'à l'accoutumée.

Les extensions récentes ne sont pas organisées selon un schéma de développement cohérent et se développent en linéaire au gré des opportunités foncières. La transition est brutale entre le bâti ancien et le bâti récent.

Le hameau le plus proche de Coutances, l'Aubrière, rassemble le plus grand nombre de constructions neuves, là aussi sans démarche d'urbanisation cohérente. Les maisons sont implantées dans tous les sens et tous les styles constructifs se juxtaposent, donnant un sentiment de désordre.

Les nombreux autres hameaux et fermes isolées sont répartis à travers la campagne et n'ont pas connu de développement important. Nombre de ces hameaux fonctionnent en impasse, ce qui n'est pas favorable au développement urbain, ou abritent des bâtiments d'élevage, ce qui l'est encore moins.

Caractéristiques du bâti ancien

Le front bâti au cœur du bourg est très dense et donne du caractère au bâti. L'harmonie des teintes et des volumes est à préserver.



La maison typique de Cambernon est une maison en pierres à un étage. La façade est implantée à l'alignement. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre. Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises. En principe, les toitures n'ont pas de lucarne.



La façade arrière est généralement aveugle ou ponctuée de petites ouvertures sans ordre particulier. Il n'y a pas forcément de clôture ou de muret entre la rue et la maison. Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, implantées pile au faîtage.

En cas d'utilisation d'enduit sur une construction ancienne, il faut absolument employer des teintes sombres.



Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si le l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.



Caractéristiques du bâti récent

Les maisons construites depuis les années 1960 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage local : Elles sont implantées en retrait de l'alignement, sur de grands terrains.



Le rapport au sol est ambigu : les sous-sols sont au rez-de-chaussée, l'étage est parfois relié au sol par une butte artificielle. Les contrastes sont inversés (façades claires, menuiseries sombres).



Une importance considérable est donnée au garage dans la composition de la façade.

Les garages enterrés donnent naissance à des murs de soutènement monstrueux en campagne.



Les façades ne sont pas composées et l'emplacement des ouvertures est laissé au hasard de la distribution intérieure de la maison.

Le grenier finit souvent par être aménagé.



Il faut privilégier l'usage des haies bocagères pour les clôtures, sans quoi les chemins de campagne prennent l'apparence de lotissements banals. L'idéal est d'étendre l'urbanisation sous forme d'opération maîtrisée par la collectivité.



Vie communale

Equipements publics

- Cimetière
- Mairie.
- Salle des fêtes : 497 places.
- Ecole : 3 classes à Cambernon, RPI avec Monthuchon : 2 classes + 1 en projet.
- Garderie à Monthuchon, cantine à Cambernon.
- Collège à Coutances, lycée à Coutances.
- Terrain de football éclairé et vestiaire.
- Station d'épuration prévue pour 150 équivalent-habitants. Actuellement 44 logements sont raccordés, soit environ 120 habitants. La capacité résiduelle est d'environ 10 logements.

Propriétés communales

- Eglise paroissiale.
- 6 logements communaux. (3 à l'école et 3 dans le bourg).
- Salle paroissiale
- Terrain pour extension du cimetière à long terme.

Activités

- Peintre
- Carreleur
- Maçon
- Maison de retraite privée (30 résidents comptabilisés sur la commune)
- Dépôt de pain
- Cabinet d'infirmière

Agriculture

Environ 35 exploitations agricoles sont recensées dont 5 ou 6 sont en fin d'activité. Leurs productions sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière, on compte également un élevage de porcs et un chenil.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Schéma de cohérence territoriale

L'EPCI chargé d'élaborer le Scot de Centre-Manche-Ouest sera amené à se prononcer sur le projet de carte communale étant donné que les orientations du Scot ne sont pas connues aujourd'hui.

Projet d'intérêt général

Un projet important mené par le conseil général concerne l'amélioration de la desserte de la Côte Ouest. En l'occurrence il s'agit de sécuriser la liaison Saint-Lô – Coutances. Ce projet est actuellement en deuxième phase d'étude, la réalisation de cette infrastructure devra être confirmée par des études plus approfondies sur les différents trajets et la faisabilité des aménagements. La troisième phase d'étude comprendra la réflexion sur le tracé proposé, le montage des dossier administratifs et les études de pré-remembrement. La quatrième phase d'étude consistera à définir les emprises à acquérir. On peut envisager l'apparition des premiers engins de travaux pour fin 2010.

Servitudes d'utilité publique

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

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

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

Servitude AC1 : protection des monuments historiques

Le manoir des Réaux est inscrit à l'inventaire des monuments historiques (façades (à l'exclusion du perron de la façade antérieure), toitures, escalier intérieur). Cet édifice engendre une zone de servitude dans un rayon de 500 m où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitude AS1 : servitudes relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

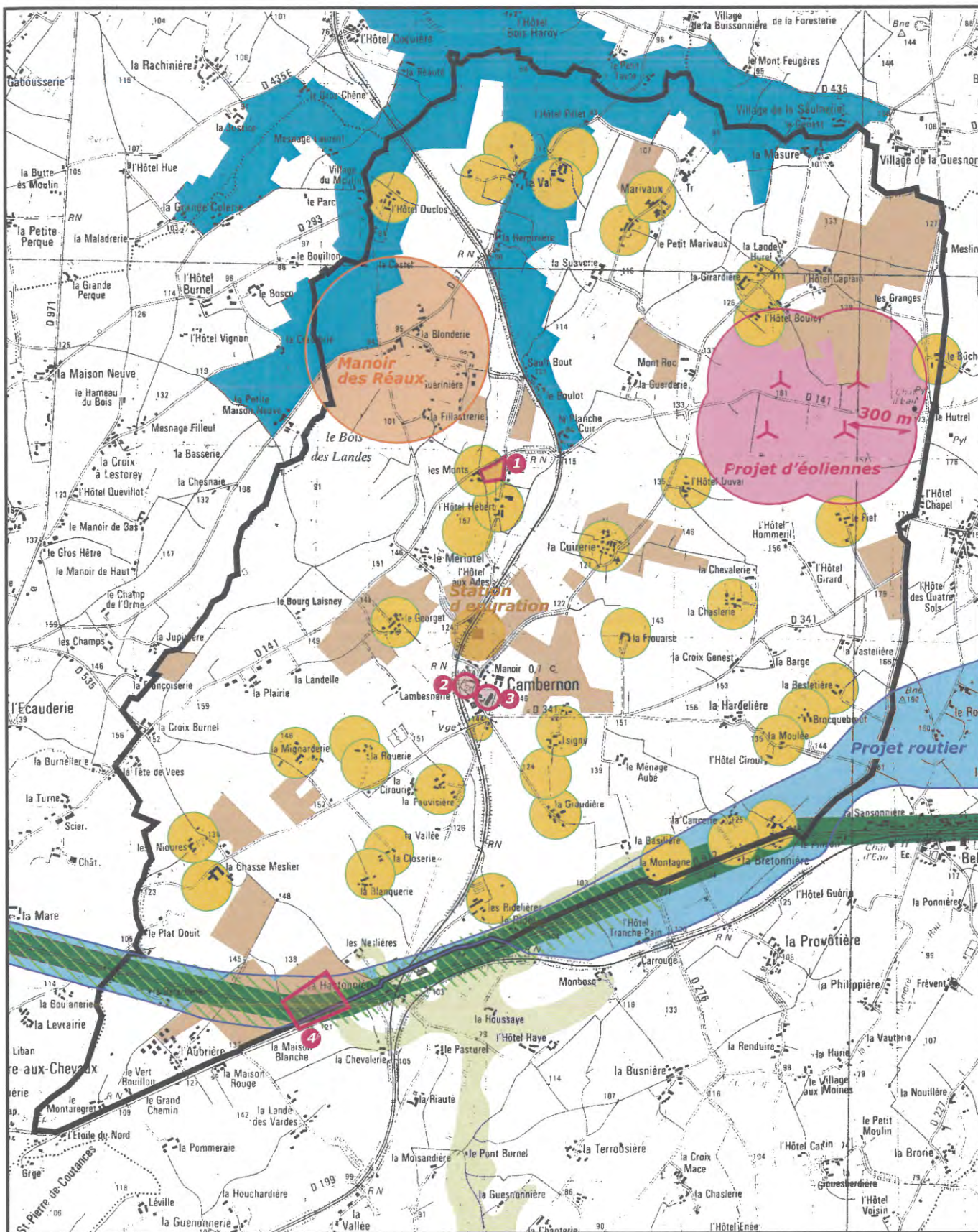
La prise d'eau dite du Grand Moulin dans la Taute a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique portant sur la mise en œuvre de périmètres de protection par arrêté préfectoral du 19 août 2004 et de l'établissement des servitudes par arrêté préfectoral du 9 mai 2005. Les possibilités de construire dans les périmètres de protection seront limitées.

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

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

Servitude PT2 : servitudes relatives aux liaisons hertziennes

Un faisceau hertzien reliant le sémaphore de Carteret au relais du Mont-Robin à Percy est en cours de création. Un décret instituera prochainement une servitude sur le territoire de la commune. Le tracé n'est pas connu à l'heure actuelle. La largeur de la zone spéciale de dégagement contre les obstacles sera de 200 m.



Cambernon

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : monument historique et périmètre de protection
- AS1 : protection des ressources en eau

Patrimoine

- Site archéologique
- ZNIEFF de type 2

Agriculture

- Bâtiment d'élevage
- Terrains d'épandage

Contraintes

- L111.1.4 : zone inconstructible
- Zone de bruit
- Abords de la station d'épuration
- Projet de la liaison Saint-Lô - Coutances
- Projet de parc éolien et zone inconstructible

Contraintes

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

La RD 972 est classée à grande circulation. Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie, il sera interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages aux bord des routes. Cette interdiction peut être levée dans certaines conditions.

Voie bruyante

La RD 972 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. La route est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

Installation classée

La DRIRE signale une installation classée : le dépôt de ferraille de la société Daniel Liard. Cette entreprise n'existe plus, le terrain a été nettoyé.

Eoliennes

Une ferme d'éoliennes est en projet au nord-est de la commune. Dans un périmètre de 400 m autour des éoliennes il ne sera pas possible de créer de nouvelle habitation.

Patrimoine

Archéologie² :

Vestiges archéologiques identifiés :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Les Monts	Villa	Gallo-romaine
2.	Eglise Notre-Dame	Eglise	Origine médiévale
3.	Ecole et mairie	Motte castrale détruite	
4.	La Hastonnière	Parcellaire et fossés	Gallo-romaine

La DRAC fait savoir que les sites 1 et 4 sont exposés aux risques d'érosion et de constructions. Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

² « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

ZNIEFF¹ de type 2



La commune est concernée par la zone naturelle écologique d'intérêt faunistique et floristique de type 2 (La vallée de la Soules).

Le paysage est inscrit dans un bocage bien conservé, les parties les plus pentues sont occupées par des bois qui accentuent l'ambiance intimiste de la vallée.

La flore : on recense un certain nombre d'espèces rares ou menacées, tels le futeau nageant, la laïche puce ou à bec (photo ci-contre), le trèfle d'eau ou l'orchis à larges feuilles.

La faune : les nombreux ruisseaux affluents constituent des frayères potentielles à salmonidés et des zones de refuge pour les jeunes poissons. On note également la présence de l'écrevisse à pieds blancs. Cette vallée accueille également une avifaune riche ; héron cendré, pic-vert, martin pêcheur et autre espèces de bécasseaux.

Cours d'eau

La commune appartient au bassin versant de la Taute, elle est traversée par cinq ruisseaux :

- Monthuchon
- Mazure
- La Taute
- Foulbec

Ils sont répertoriés en classe 1A dans la carte des objectifs de qualité, en première catégorie piscicole (salmonidés dominants). Le Prépont est répertorié en classe 1B (bonne) et en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Agriculture

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

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

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est l'activité dominante : 33 exploitations sont recensés. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés⁴ : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement :

En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse, est interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs d'épandage

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

³ Le DGEAF est consultable sur le site www.ddaf50.agriculture.gouv.fr

⁴ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

Remembrement

La commune n'a pas été remembrée.

Santé et sécurité

Station d'épuration

Dans un rayon de 100 m autour de la station d'épuration, il sera interdit d'implanter de nouvelles constructions.

Sécurité routière

Un grand nombre d'accidents se sont produits sur la RD 972, mais la sécurité sera améliorée par la mise à 2 fois 2 voies de cet axe qui supprimera une partie des carrefours.

Cimetière

Le cimetière est à saturation, la commune a acquis un terrain riverain pour l'étendre.

Réseaux et assainissement

Adduction d'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Saint-Sauveur-Lendelin à partir de la station du Moulin, celle ci traitant les eaux de la Taute. Une nouvelle station de traitement est en cours de construction.

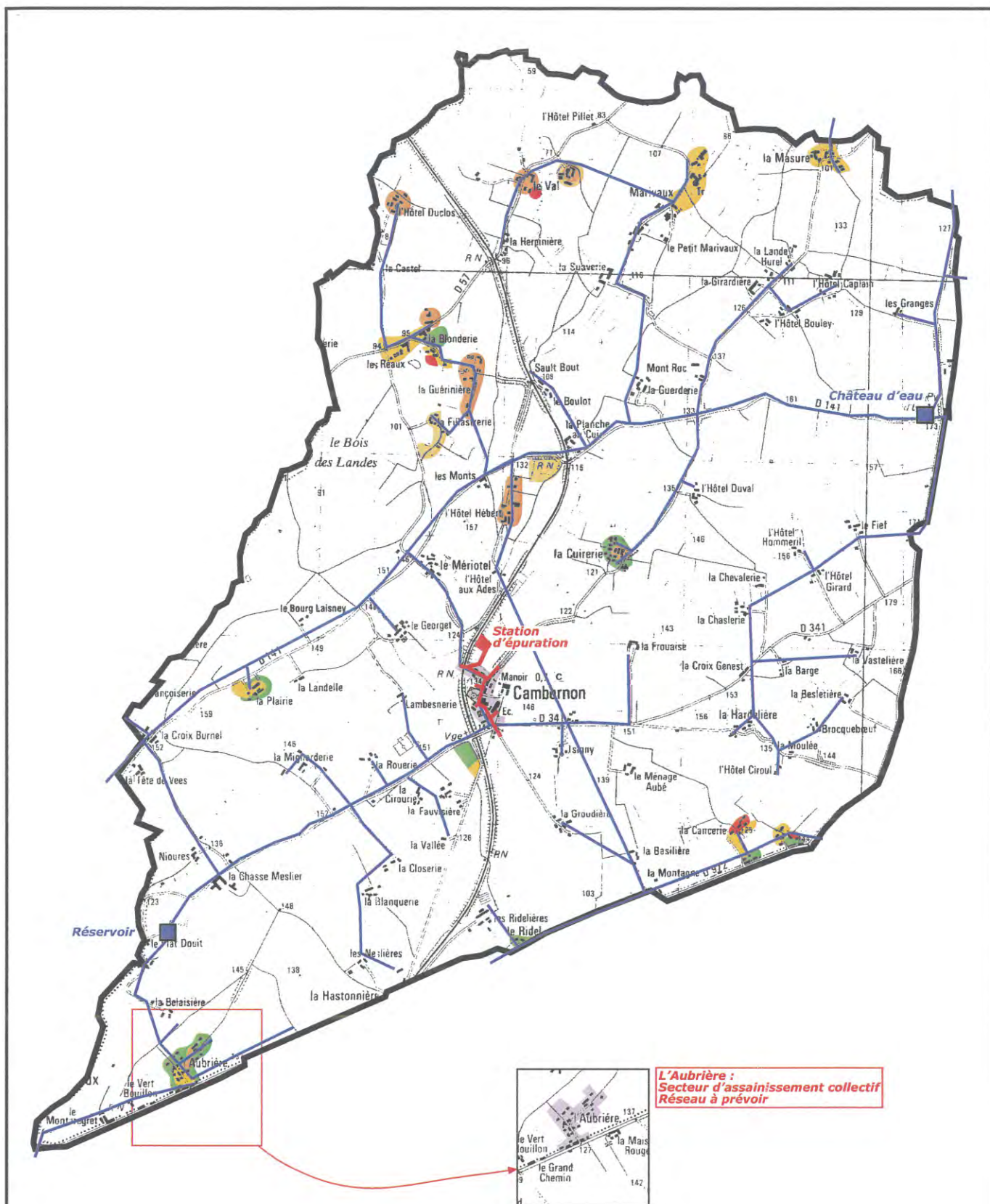
Assainissement des eaux usées

Le bourg dispose d'une station d'épuration exploitée par la commune de type lagunage naturel construite en 1993. Les effluents traités sont rejetés dans la Taute. Les analyses montrent que les effluents sont de qualité moyenne et que les effluents dépassent régulièrement les normes de rejet pour l'azote.

La capacité résiduelle de la station est théoriquement de 10 logements. Mais on observe que malgré 40 logements raccordées, la station ne fonctionne pas à plein régime. La consommation d'eau des habitants est nettement moindre que la moyenne habituelle. Par conséquent, il est admis que la station d'épuration du bourg permet de raccorder encore 15 habitations. L'extension de cet équipement est facilement réalisable, et la réflexion sur son extension doit être engagée au plus vite.

Le schéma directeur d'assainissement prévoit également que le secteur de l'Aubrière sera desservi par un réseau collectif, mais dans l'immédiat aucune décision n'est programmée pour la réalisation de cet équipement.

Pour le reste de la commune, qui restera en assainissement autonome, la carte d'aptitude des sols ne renseigne que les hameaux de plus de quatre foyers. Cette carte montre des sols de qualité très variable. Le hameau de la Cuirerie est celui qui présente la meilleure aptitude à l'assainissement par épandage souterrain.



Cambarnon

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



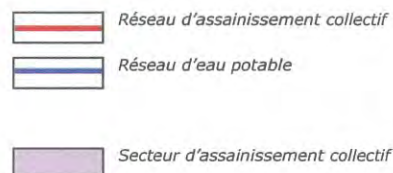
Echelle : 1/30 000
0 1 km

Réseaux et assainissement

Aptitude des sols
à l'assainissement individuel



Réseaux



3. Analyse socio-démographique

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

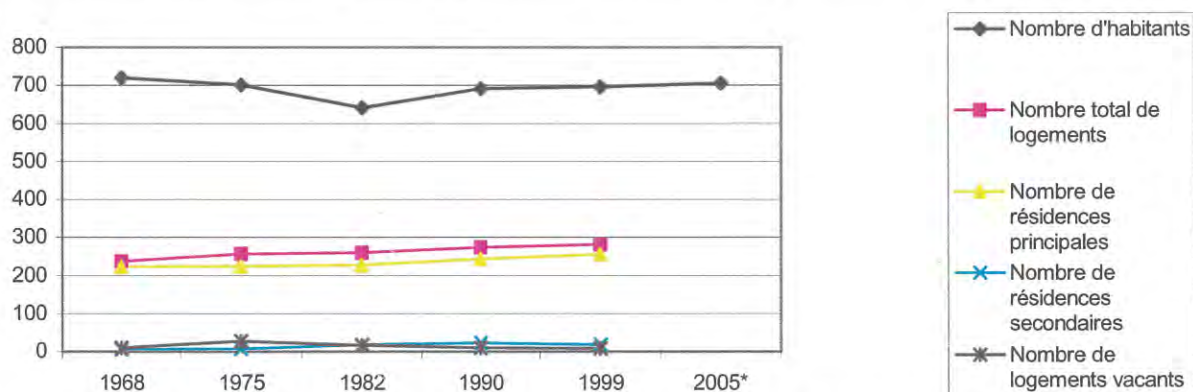
Population

Après une forte diminution du nombre d'habitants jusqu'en 1982, la commune a enregistré une hausse de 56 habitants soit 8,7 % entre les recensements de 1982 et 1999.

En 1999, l'indice de jeunesse⁵ était de 0,97, ce qui montrait une population relativement équilibrée dans l'ensemble (l'indice de 1 représente l'équilibre de la population). On note toutefois que la part des 40 à 59 ans (27,3 %) semble un peu plus importante que la moyenne du département (24,7 %), ce qui tend à montrer un léger vieillissement de la population à venir si la part des populations plus jeunes n'augmente pas.

Le nombre d'habitant par résidence principale est passé de 3,2 en 1968 à 2,7 en 2005. Ce constat illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Ce taux restait élevé en 1999, ce qui signifiait que la population était jeune et que des décohabitations importantes étaient à craindre (le taux habituel est compris autour de 2,2 habitants par logement).

	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Nombre d'habitants	720	701	640	691	696	705
Nombre total de logements	237	256	260	274	281	
Nombre de résidences principales	222	223	226	242	255	
Nombre de résidences secondaires	5	6	18	22	18	
Nombre de logements vacants	10	27	16	10	8	
nb hab / res pp	3,2	3,1	2,8	2,9	2,7	



La création de la maison de retraite en 1995 a eu pour effet d'augmenter le nombre d'habitants subitement (30 résidents) et de vieillir la population.

En 1999, le taux de chômage (11 %) est comparable à la moyenne de la manche (11,5 %), mais il touchait plus particulièrement les jeunes entre 15 et 24 ans.

⁵ part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

Logement

Le nombre de total de résidences principales a augmenté de 32 logements entre 1975 et 1999 soit 14,3 % tandis que la population s'est maintenue à un niveau stable. Le nombre de résidences secondaires représente 6,4 % du parc de logements, et n'évolue guère. La part de logements vacants est faible, de 2,8 %, la moyenne se situant autour de 6 %.

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 95,3 % de maisons individuelles ;
- 73 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 52,3 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 24,6 % de logements construits depuis 1975 (33,9 % dans la Manche)
- tout confort⁶ dans 80,5 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

On observe que le taux de logements vacants est faible et stable.

Logements sociaux

La commune dispose de 6 logements communaux, mais d'aucun logement social. Notons la présence d'une maison de retraite privée.

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2004 est d'environ 27, soit un rythme d'environ 1,8 construction par an. La période récente a vu également certaines de résidences secondaires redevenir résidences principales, ce qui laisse dire le rythme de création de résidences principales était de 2 par an au total. Ce rythme suffisait à maintenir le point-mort : c'est à dire à compenser la perte de population due au desserrement des ménages.

⁶ Tout confort : habitation comportant simultanément les éléments de confort suivants : baignoire ou douche + WC intérieur + Chauffage central.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

Les élus souhaitent un développement important de la commune :

- L'objectif de développement souhaité par la municipalité est d'accueillir environ **90 habitants supplémentaires** d'ici 2017, en passant de **705 à 800** habitants en 10 ans.
- A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **36 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de 90 habitants.
- A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le **point-mort**) est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit **2 logements par an** dans la commune, **d'où 20 logements** au cours des 10 prochaines années.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	90 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	36 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	20 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	56 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	67 200 m ²
Taux de rétention foncière	10 %
Superficie supplémentaire	6 720 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	13 440 m ²
	87 360 m²

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **56 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1200 m²**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

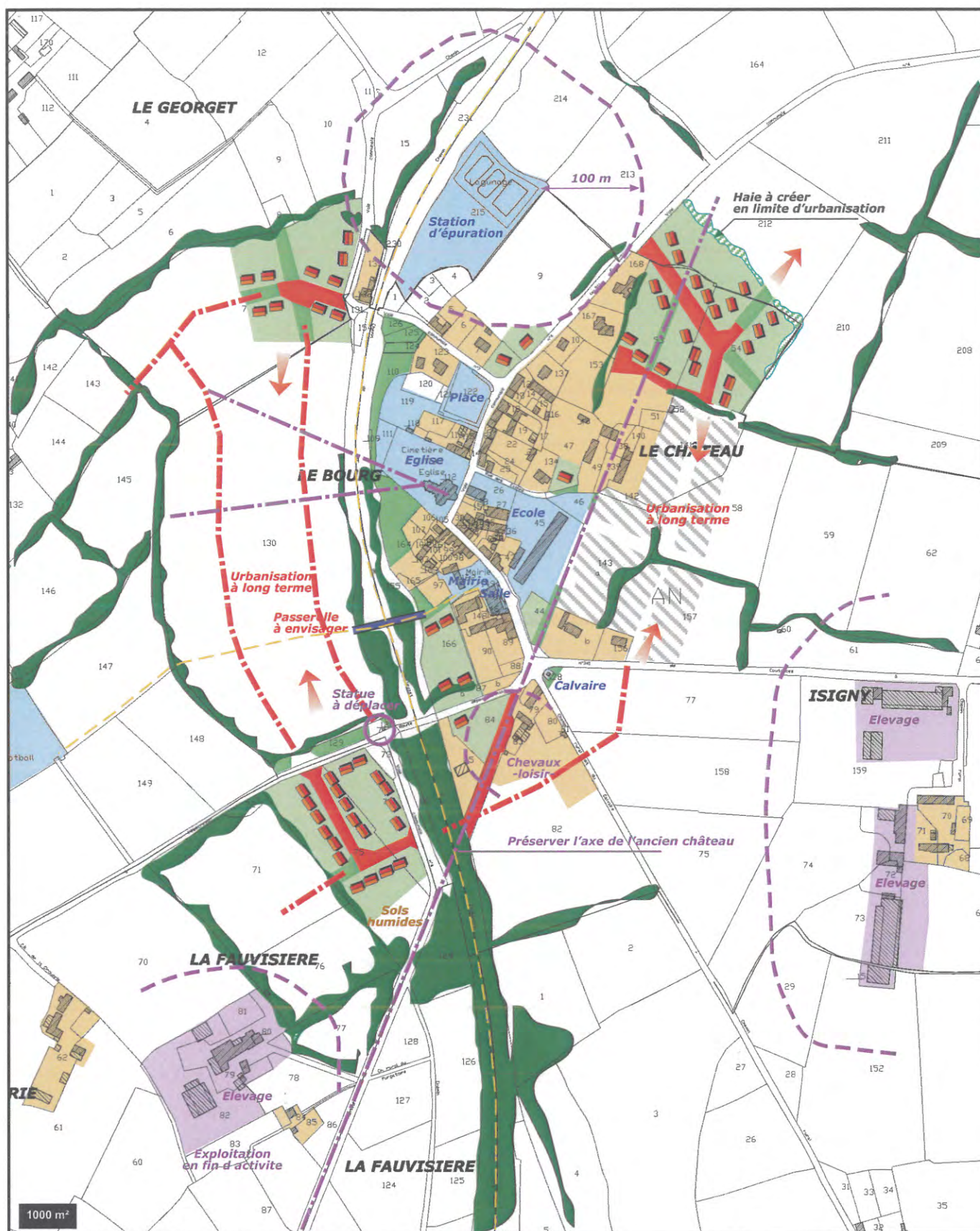
Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétention foncière** est fixé arbitrairement à 15 %.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

Enjeux et principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Créer des voies nouvelles selon un schéma cohérent sur le long terme
- Autant que possible, conserver la trame bocagère et les haies existantes
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel, notamment dans le prolongement du bourg.
- L'est du bourg n'est pas constructible afin de préserver les terres à forte valeur agricole.



Cambernon

Carte communale

Mars 2007

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



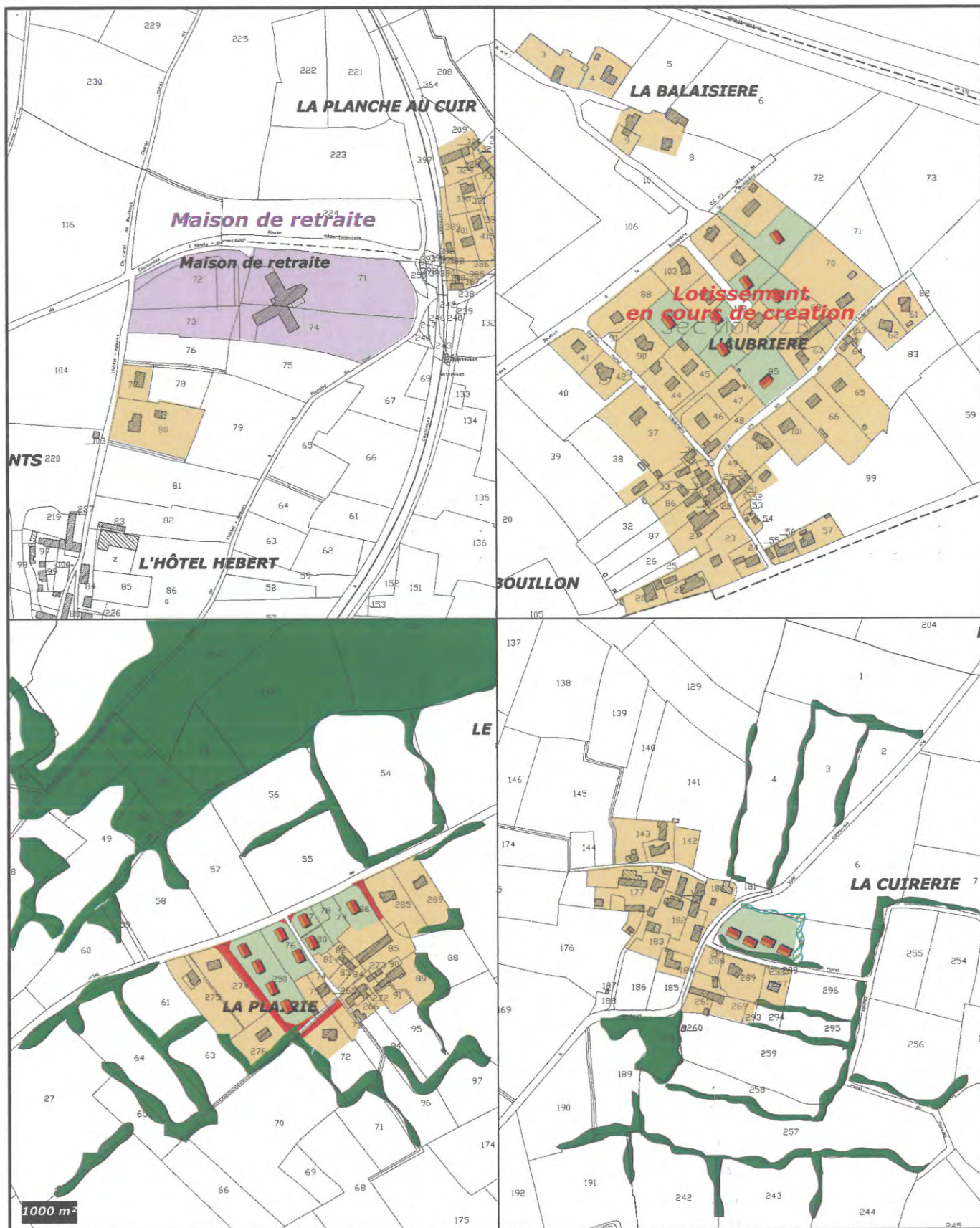
Echelle : 1/5 000

200 m

Le bourg : schéma d'aménagement / variante 3

- Terrains déjà urbanisés (habitat)
- Terrains déjà urbanisés (activités)
- Terrains déjà urbanisés (équipements)
- Terrains constructibles
- Réserves pour espaces ou équipements publics
- Urbanisation à long terme

- Ecran végétal à préserver / à créer
- Voie à créer
- proposition de droit de préemption
- Extensions ultérieures
- Exemple d'implantation de construction
- Terrains d'épandage
- Zone inondable



Cambernon

Carte communale

Février 2008

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m

Les hameaux : schéma d'aménagement / variante 4

- Terrains déjà urbanisés (habitat)
- Terrains déjà urbanisés (activités)
- Terrains déjà urbanisés (équipements)
- Terrains constructibles
- Réserves pour espaces ou équipements publics
- Urbanisation à long terme

- Ecran végétal à préserver / à créer
- Voie à créer
- proposition de droit de préemption
- Extensions ultérieures
- Exemple d'implantation de construction
- Terrains d'épandage
- Zone inondable

Bilan des superficies constructibles

	Superficie de la zone C	Dont superficies disponibles
	m ²	m ²
Le bourg	117 600	
Le bourg (le château)		20 600
Le bourg (petites parcelles)		8 100
Le bourg (passage à niveau)		9 700
Le bourg (la Fauvisière)		13 200
La maison de retraite	21 200	
La Plairie	28 500	8 300
La Cuirerie	19 800	3 600
L'Aubrière (lotissement en cours)	68 200	9 400
Totaux	255 300	72 900

Le bourg

- L'est du bourg est composé de terrains agricoles à forte valeur, où des baux à longue échéance ont été conclu. Afin de développer l'habitat dans le bourg, il est préférable d'amorcer le développement à l'ouest de la voie ferrée.
- La ferme de la Fauvisière va arrêter son exploitation prochainement.
- Près du calvaire, un bâtiment abrite des chevaux. Il s'agit d'une activité de loisirs.

Hameaux

La Plairie

- Les terrains situés en dents creuses, au sud de la route sont retenus dans la zone constructible car il n'y a pas d'impact sur l'agriculture. Ce projet permet de consolider le hameau.

La Cuirerie

- Cette zone constructible permet de proposer des terrains en campagne, le long d'un chemin communal. Les sols sont aptes à un assainissement autonome.

L'Aubrière

- Ce hameau a connu un développement important. Un permis de lotir vient d'être accordé : les parcelles disponibles sont donc incluses dans une zone constructible.

La maison de retraite

- Il semble opportun de classer l'emprise de la maison de retraite en zone constructible afin que celle-ci puisse évoluer librement.

Mise en œuvre

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

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

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

Droit de préemption

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières

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

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

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

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

Participation pour voirie et réseaux (PVR) – déjà instauré sur la commune

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé par le conseil municipal.

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

Cessions gratuites de terrains

La commune ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques, et à condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée.

Taxe locale d'équipement (TLE)

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

Etablissement public foncier (EPF) de Normandie⁷

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

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

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

Varier l'offre de logements

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

Permis de démolir

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

Protection d'éléments de paysage

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...).

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

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

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour mieux organiser son développement. L'urbanisation groupée autour du bourg et des principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.

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

Dans le bourg, la carte communale permettra de :

- Rentabiliser les investissements faits au niveau du système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer les équipements du bourg par une consolidation du nombre d'habitants.

En campagne, la carte communale permettra de :

- Achever le développement de certains hameaux engagé de manière anarchique depuis quelques années.
- Développer le hameau de la Cuirerie.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité (sachant qu'un lotissement à L'Aubrière sera commercialisé avant l'approbation de la carte communale).

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

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

- Cet inventaire montre que seulement la moitié des parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs.
- Les zones constructibles ne suppriment aucun plan d'épandage.

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DUP Culture bio...
Le bourg					
AO 7	Lechevallier	Thierry Fauvel	Pâturage		
AO 212	Duprey	Alain Collette	Labours		
AN 53	Duprey	Alain Collette	Labours		
AN 54	Duprey	Alain Collette	Labours		
AN 8	Lechevallier	Thierry Fauvel.	Pâturage		
AN 97	Commune	Parking			
AN 166	Lechevallier	Lebarillier	Pâturage		
AN 87	Harry Leriche	Harry Leriche			
AN 84	Antoine Hélye	Antoine Hélye			

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DUP Culture bio...
AK 75	Delahaye	GAEC Adèle	Pâturage		
AK 54	Clément	Clément	Labours		
L'Aubrière					
ZB 85	Manson	Manson			
ZB 89	Many	Many			
Lotissement	Offe J.				
La Cuirerie					
AE 5	Nicole Jean	Guy Lesouef	Pâturage		
La Plairie					
AM 250	Noël Denise	Lebourgeois			
AM 76	Jeanne Campain	Jeanne Campain			
AM 77	Lefèvre	Lefèvre			
AM 78	Lefèvre	Lefèvre			
AM 79	Lefèvre	Lefèvre			
AM 80	Lefèvre	Lefèvre			
AM 86	Noël Denise	Noël Denise			
Maison de retraite					
AO 72	SC Lechanteur				
AO 73	SC Lechanteur				

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

En particulier, au cœur du bourg sont protégés

- l'axe de l'ancien château.
- les terrains réputés inondables ou humides.
- la vallée de la Taute.

Mise en valeur de l'environnement

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

6. Les règles d'urbanisme

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

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

Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

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

Zone C du plan de zonage

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

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

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

Zone N du plan de zonage

La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. De même, les aménagements et les extensions des constructions existantes sont permises.

Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

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

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics :

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

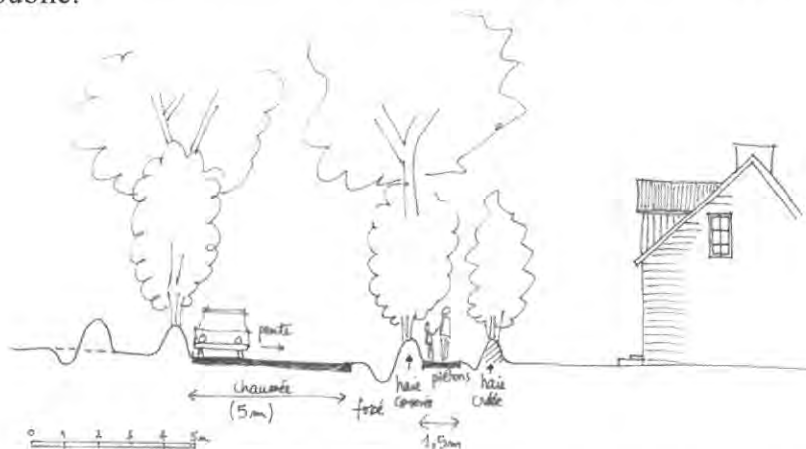
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

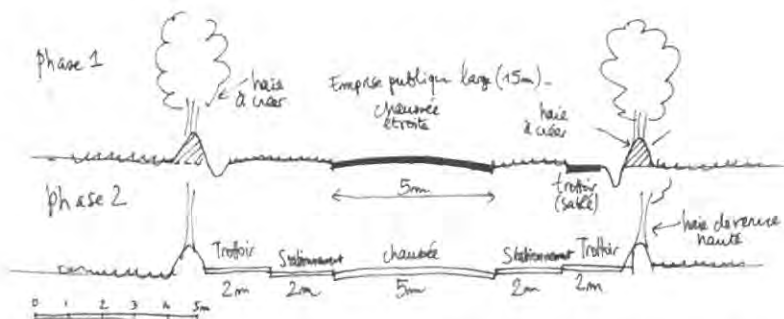
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

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



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



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

Aspect des constructions

Principes

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

Implantation des constructions

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

Clôtures

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

Réaménagement des constructions existantes

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

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (partie réglementaire - décrets en conseil d'Etat : articles R.111-1 à R.111-24

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des

conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

Article R111-5

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

Article R111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

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

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

Article R111-12

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements

spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Section II : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire

des voies publiques .

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Section III : Aspect des constructions

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades .

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt. Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie. Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique ; Décret n°61-859 du 1 ^{er} août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application ; Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	DDASS de la Manche, place de la Préfecture, 50009 Saint-Lô, tel : 02 33 06 56 56 DDAF de la Manche, service des équipements publics et ruraux, cité administrative, bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, tel 02 33 77 51 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 ; Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 ; Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 ; Décret 67-886 du 6 octobre 1967 ; Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipeement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	Direction des travaux maritimes de Cherbourg B.P. 4 - Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval tel : 02 33 92 20 20 France Télécom / Direction régionale de Basse-Normandie 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex tel : 02 31 55 44 33 Télédiffusion de France / Direction régionale Ouest Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, tel : 02 99 28 70 00

* * *