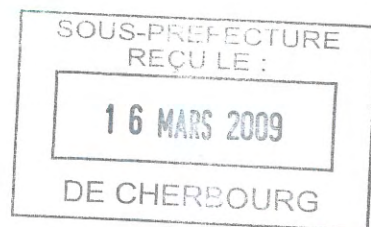


Département de la Manche

Commune de
Fierville-les-Mines



Carte communale

Approuvée le 12 décembre 2008

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du 31 MAR 2009

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

Maître d'ouvrage

**Communauté de communes
de la Côte des Isles**

8, rue des Ecoles
50270 Barneville-Carteret

tel : 02 33 53 05 82

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision Nord**

5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg

tel : 02 33 88 54 10

Bureau d'études **D. MOREL**

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

Vu pour être annexé à la délibération du
municipal du 12/12/2008.
A Fierville les Mines, le 10/03/2009



Sommaire

1. Etat initial

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

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Patrimoine
Contraintes agricoles
Assainissement et réseaux

3. Analyse socio-démographique

Population
Logement

4. Propositions d'aménagement

Objectifs de la municipalité
Perspectives d'évolution
Le bourg
Les hameaux constructibles
Les hameaux non constructibles
Mise en œuvre

5. Evaluation 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

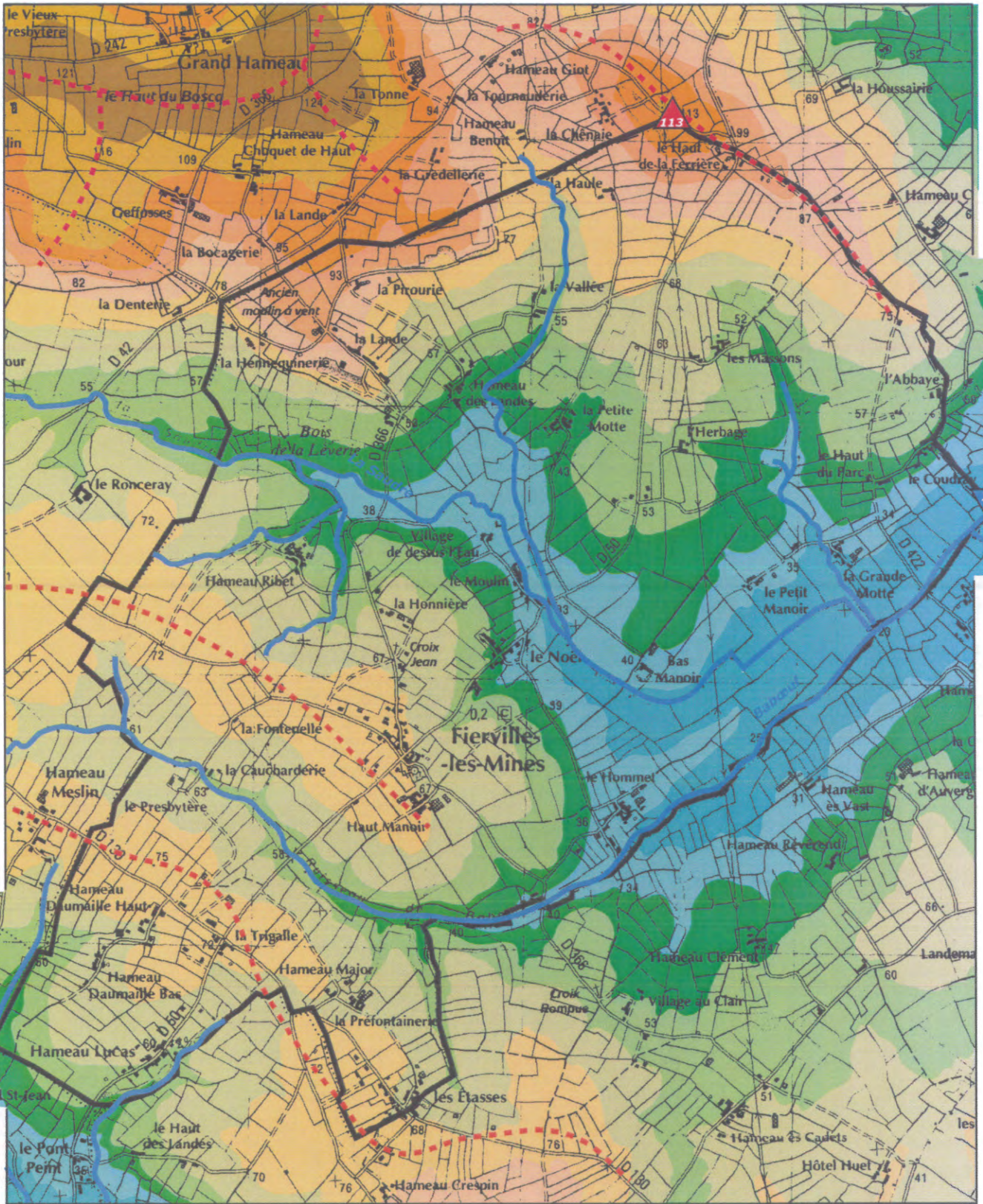
Sur l'ensemble du territoire
Zone constructible C
Zone naturelle N

7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics
Aspect des constructions

Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique
Annexe 3 : Avis des agriculteurs affectés par le projet de carte communale.



Fierville-les-Mines

Relief

Carte communale



Point le plus haut



Point le plus bas

--- Ligne de points hauts

— Cours d'eau

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre
2006

Nord

Altitudes en mètres NGF

120 110 100 90 80 70 60 50 40 30



0 Echelle : 1/20 000 1 km

1. État initial

Etymologie¹

Fierville signifie « le remarquable domaine ». Ce nom est issu du mot latin *ferus*, fier, avec le sens de remarquable que pouvait avoir ce mot en ancien français, suivi du mot latin *villa*, domaine rural.

Les Mines, allusion à d'anciennes mines de fer.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Fierville-les-Mines est organisé autour d'une dépression orientées vers le nord-est : la vallée de la Soudre. Le relief est prononcé car près de 90 mètres séparent le point le plus haut (Le Haut de la Ferrière) et le point le plus bas (La Grande Motte).

Le nord de la commune se trouve une colline importante qui se prolonge vers l'ouest.

Les zones habitées sont souvent situées sur des crêtes (le bourg, la Trigale, la Lande...)

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

Hydrographie

La ligne de points hauts qui traverse le sud-ouest de la commune marque également la limite de partage des eaux entre l'est et l'ouest du Cotentin. Au cœur de la commune se trouve une zone humide alimentée par la Soudre et plusieurs ruisseaux qui convergent dans ce fond de vallée plat.

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage

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

¹ Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.
Fierville-les-Mines / carte communale / rapport de présentation



Les crêtes

Cependant, les points hauts ouvrent des vues sur de larges paysages, les monts des environs de La Haye du Puits et la mer sont perceptibles, de même que les éoliennes de Sortoville-en-Beaumont.



La lande

Plus on s'approche des sommets, et plus la végétation s'apparente à des landages (haies basses composées en parties d'ajoncs).



Marais

A l'inverse, le fond de la vallée de la Soudre est plat et visiblement très humide en raison du développement de plantes hydrophiles dans les prairies.

Les points d'appel

L'église paroissiale est située sur une crête. Les vues dégagées sur ce monument sont à préserver, car à l'inverse, on peut observer un paysage splendide depuis le cimetière. Le clocher à bâtière est typique de la région.



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



Le bâti du bourg est intéressant et il faudrait veiller à bien conserver ses caractéristiques traditionnelles (l'aspect du bar-restaurant pose problème)





Fierville-les-Mines

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre
2006

Nord

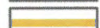


0

Echelle : 1/20 000

1 km

Paysage

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



Puits, étang...



Point d'appel



Point faible

Le moulin se repère de fort loin et sa notoriété contribue à l'identité de la commune.



La mine est abandonnée. Les palmiers dans les jardins des fermes constituent une image caractéristique du Cotentin.



Points négatifs du paysage

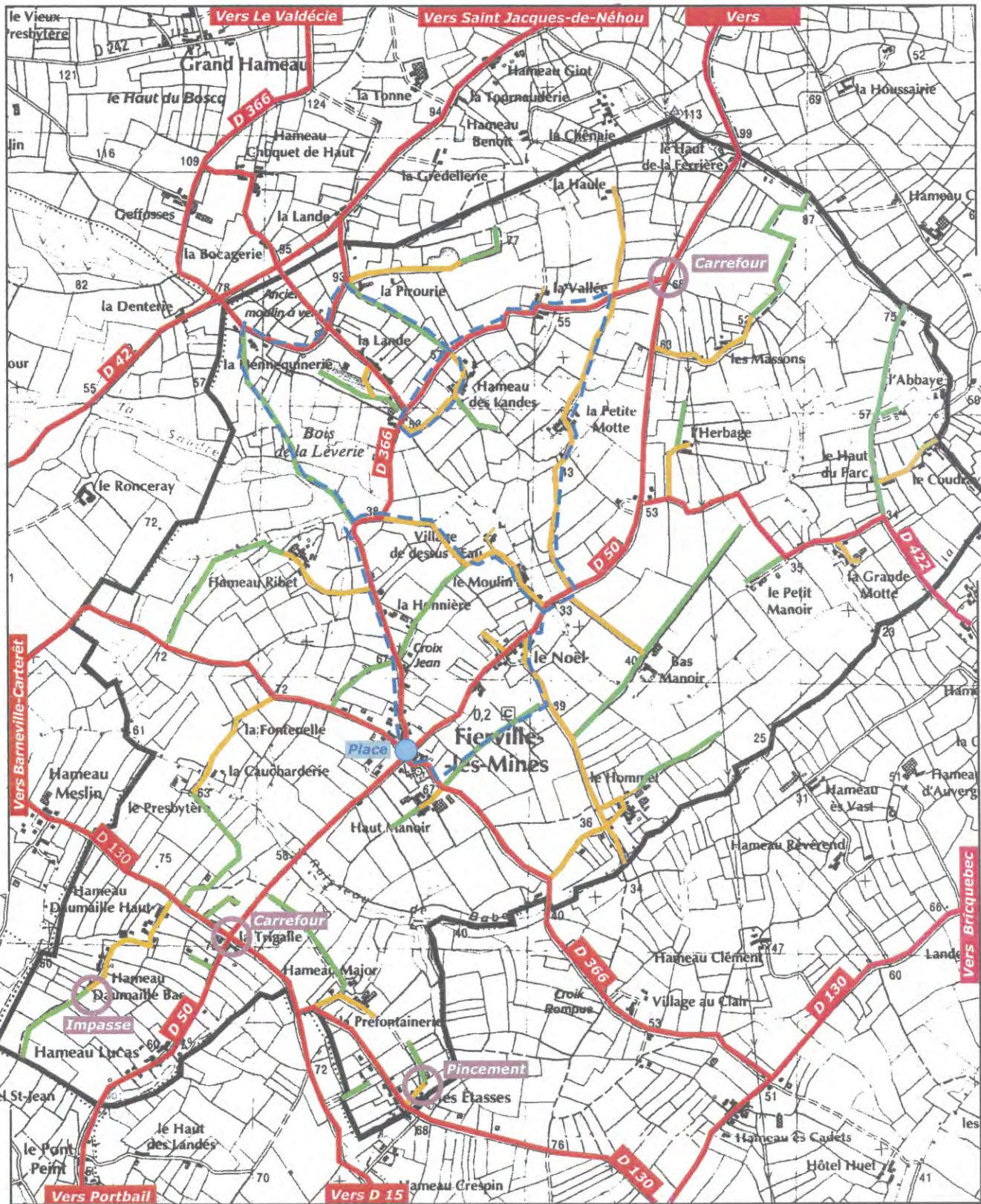


La place du village est triste : les fonctions sont disposées aux hasard, les revêtements de sols sont épuisés. Toute la surface est minérale, alors qu'une faible portion des espaces est utilisée pour le stationnement et la circulation. Par ailleurs, la route la traverse le bourg sans que la place soit mise en valeurs alors qu'il s'agit de l'élément central de la commune.

Le bâti situé le long de la DR 50 au sud est hétéroclite. L'image pourrait être améliorée par une meilleure maîtrise de l'urbanisation, des clôtures et des espaces publics.



Les panneaux publicitaires présents sur le bâti ancien du bourg a un effet très négatif sur l'esthétique du bourg.



Fierville-les-Mines

Carte communale







Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Décembre
2006

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Voirie

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

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

La commune est traversée par la RD 50 (Portbail-Briquebec) qui est relativement fréquentée et où la circulation est rapide malgré les limitations de vitesse à 50 km/h dans le bourg.

Sur les autres routes départementales (RD 332, RD 131), il règne un grand calme et l'on se sent en sécurité sur les routes de campagne.

Les routes communales complètent bien ce dispositif, la circulation est fluide sur toute la commune.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau est particulièrement bien conservé. Un itinéraire est répertoriés dans les guides de randonnée.

Espaces publics

L'espace public le plus sympathique est le cimetière, avec la traditionnelle liaison vers le manoir.



Le champ de foire est bien triste.

Signalons vers La Petite Motte un carrefour à trois routes où le centre est une pelouse triangulaire : c'est un élément intéressant.



Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la dispersion des constructions en petits hameaux ou en constructions isolées.

Les « parties actuellement urbanisées », en d'autres termes les hameaux comportant au moins cinq foyers répartis dans un cercle de 100 m de rayon, sont nombreuses : outre le bourg on peut signaler Le Hameau Lucas, Bas Daumaille, La Trigalle, Haut Daumaille, Hameau Ribet, Les Etasses, Le Noël, Le Moulin, Le Hommet, Les Massons, La Lande, Le hameau des Landes, La Petite Motte. Les zones constructibles ne peuvent être établies qu'en continuité d'une ou plusieurs de ces parties actuellement urbanisées.

Pour ne pas modifier la structure de la commune, il vaut veiller à préserver des séquences de campagne entre chaque hameau.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



La maison typique de Fierville-les-Mines est une construction en pierre, à un étage implantée à l'alignement ou façade au sud. 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, mais on observe parfois de petites fenêtres alignées sous la gouttière.

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si la couleur, l'épaisseur ou la hauteur des constructions successives peut varier, l'orientation et la pente des toitures reste stable au cours des siècles ce qui donne une grande unité à l'ensemble.



Dans le bourg, le bâti traditionnel a tendance à se dénaturer par des restaurations qui ne respectent pas le bâti ancien. Par ailleurs, les quelques vestiges d'architecture en terre sont bien mal en point.

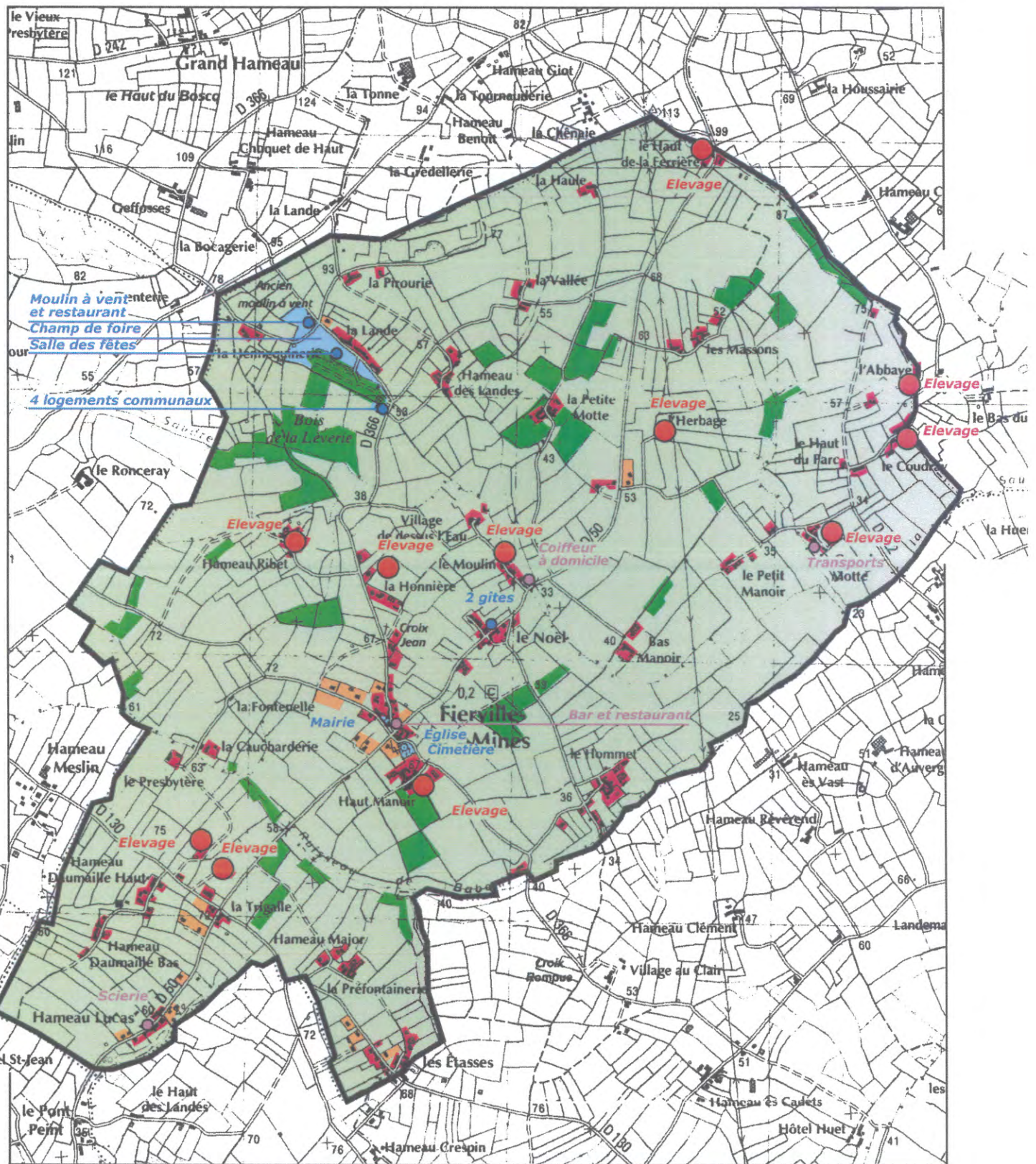


La Lande présente une architecture intéressante avec de petites maisons alignées et enfoncées dans le sol.



Les maisons sont souvent « retapées » et agrandies au mépris du style bâti local, ce qui a souvent pour effet de dévaloriser le patrimoine de la commune.





Fierville-les-Mines

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février
2008

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Siège d'exploitation avec élevage
- Siège d'exploitation sans élevage

Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes sont très différentes du bâti traditionnel et contribuent à banaliser le paysage sur tout le territoire. Les contrastes sont inversés (murs clairs et menuiseries foncées), les clôtures, souvent de pierre qualité ont un impact fort sur la qualité de l'espace public. Les volumes bas et les grosses lucarnes ne correspondent pas du tout à la typologie traditionnelle.

Le garage prend une importance considérable dans la composition de la façade, les deux lucarnes correspondent au modèle de pavillon le plus standard que l'on trouve dans toute la France.

Les modes évoluent et laissent derrière elles des constructions démodées qui ne s'inséreront jamais dans leur environnement rural.



L'espace public est délimité par la clôture, qui sont toutes différentes et contribuent à dénaturer l'ambiance rurale de la commune.

La vie communale

Les équipements publics et propriétés communales

- Eglise
- cimetière (capacité suffisante pour les 15 prochaines années)
- Mairie
- salle des fêtes
- champ de foire
- hangar
- 2 gîtes communaux
- 6 logements communaux, dont 1 dans le presbytère et 1 au dessus de la mairie
- le moulin, la grange (qui est une salle de séminaire) et le restaurant, appartiennent à la communauté de communes

Activités

- entreprise de transports
- bar + restaurant
- commerce vacant (à vendre) dans le bourg
- coiffeuse à domicile
- scierie. Cette entreprise est située au cœur d'une zone habitée, et compte tenu de cette contrainte ne peut pas envisager d'extension sur le même site.

Exploitations agricoles

- 11 sièges d'exploitation sont présents sur la commune.
- toutes ces exploitations sont pérennes et pratiquent l'élevage bovin ou la production laitière.
- la commune a été remembrée en 1997.

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

Documents d'urbanisme supérieurs

Schéma de cohérence territoriale

La commune est inscrite dans le périmètre du SCOT du Pays du Cotentin. Ce document est prescrit mais aucun projet n'est arrêté à ce jour, aussi, l'établissement public de coopération intercommunale chargé de la gestion de ce document sera amené à se prononcer sur le projet de carte communale.

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 I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

La commune est traversée par la ligne HTB 90 000 V de La Haye-du-Puits à Tolmer. Les lignes à haute tension génèrent une zone de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTE pour avis. Les autres canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne :

servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

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

Contraintes

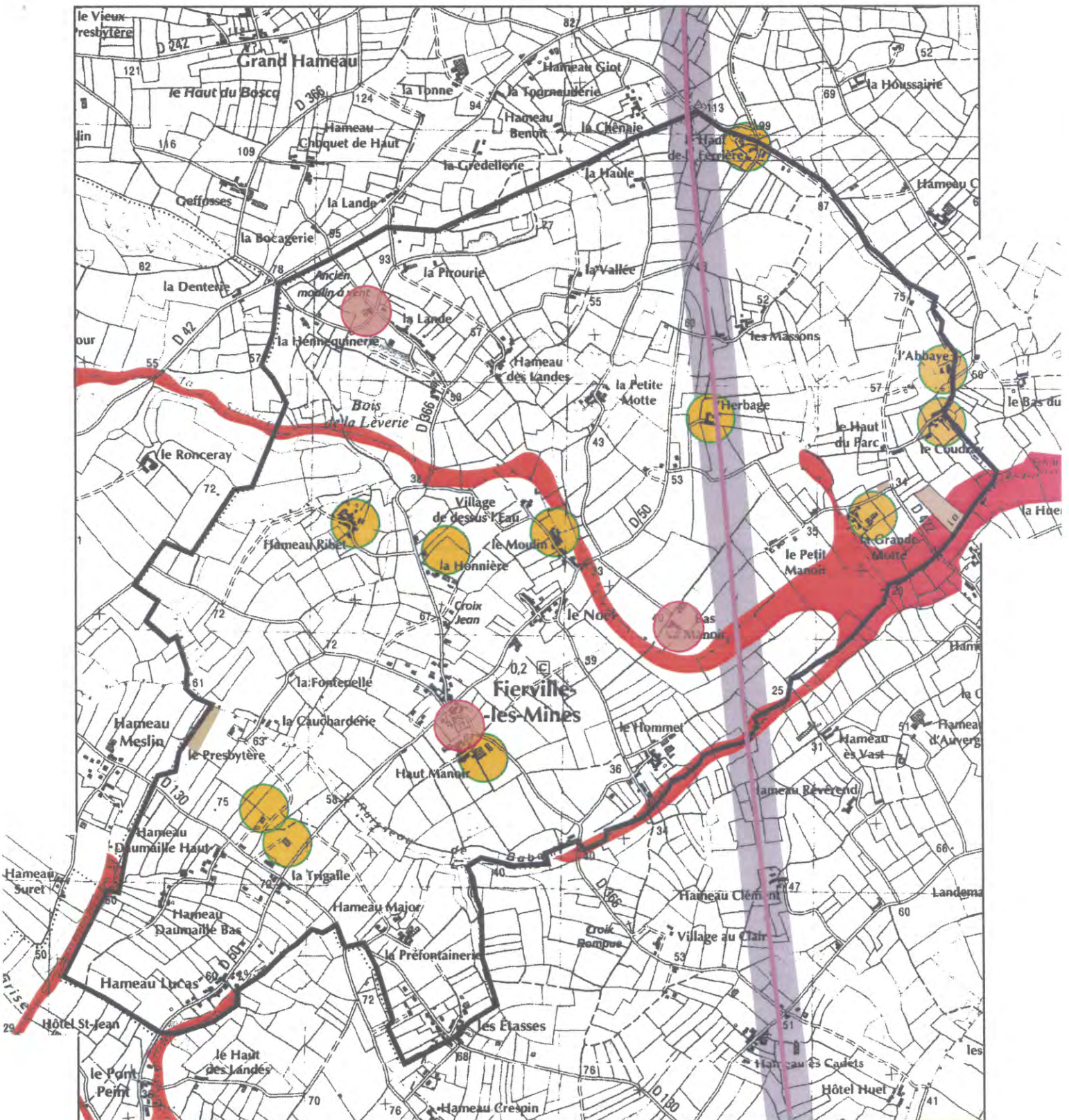
Zone inondable

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

Patrimoine

Patrimoine bâti

Il n'existe pas de monuments historiques protégés sur la commune, toutefois il convient de signaler la présence d'édifices repérés intéressants : l'église, le moulin à vent de la Lande et le Château du Bas manoir.



Fierville-les-Mines

Patrimoine, contraintes et servitudes

Carte communale

- Servitude A5 : adduction d'eau potable
- Servitude 14 : établissement des canalisations électriques
- Zone inondable
- Siège d'exploitation agricole avec bâtiments d'élevage
- Epandage
- Edifice à protéger

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février
2008

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Cours d'eau

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

Fierville et Saudre répertoriés en classe de qualité 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité, ils sont classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Préservation des ressources en eau

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute et Est-Cotentin, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Ces documents sont consultables sur le site www.gesteau.eaufrance.fr

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)²

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 représentée sur la commune : 11 exploitations sont recensées. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés³ : 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. Les exploitations sont situées à l'écart du bourg, plutôt en partie sud de la commune. Un développement raisonnable du bourg ne risque pas d'entraver l'évolution des exploitations agricoles existantes sur la commune.

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.

² Le DGEAF est consultable sur le site www.ddaf50.agriculture.gouv.fr

³ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

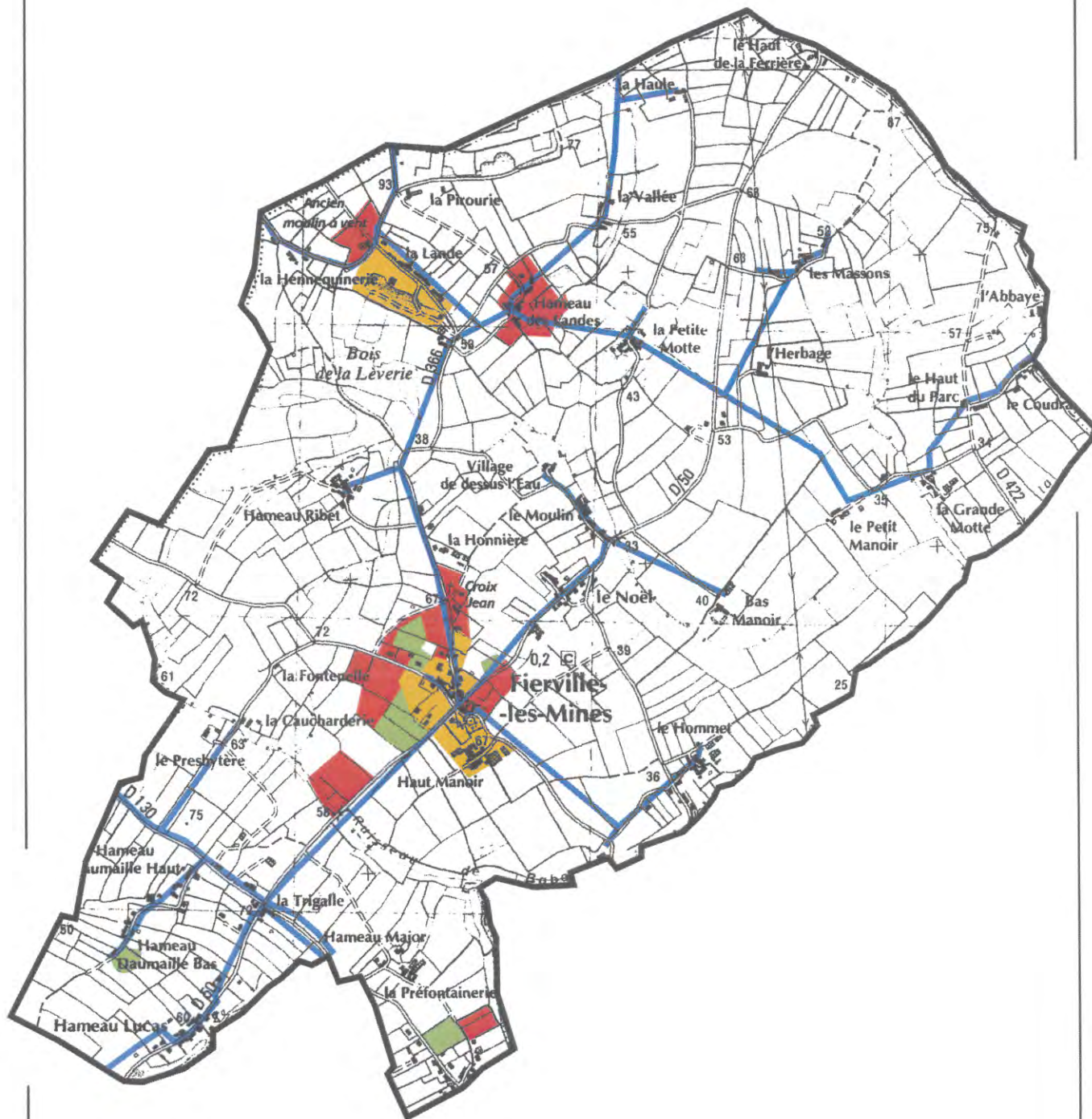
Assainissement et réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de la Scye, à partir d'un achat d'eau au syndicat de production de la Côte des Isles. D'origine souterraine, les eaux sont de bonne qualité physico-chimique.

Assainissement des eaux usées

La commune ne possède pas de station d'épuration. L'étude d'assainissement est en cours. A priori la commune s'oriente vers un assainissement individuel sur toute la commune. Mais les sols sont de qualité médiocre, notamment dans le bourg.



Fierville-les-Mines

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février
2008

Nord





0 Echelle : 1/20 000 1 km


Réseaux

 Adduction d'eau potable

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

 Sol de classe A2 : aptes à l'assainissement individuel par épandage souterrain mais avec suggestions particulières

 Sol de classe A/C : unité de sol incertaine

 Sol de classe C : nécessitant un lit filtrant vertical drainé - solution acceptée uniquement dans le cas de réhabilitations

3. Analyse socio-démographique

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

Population

Entre les recensements de 1975 et 1999, la population de cette commune a diminué de 70 habitants soit une baisse de 21,7 %.

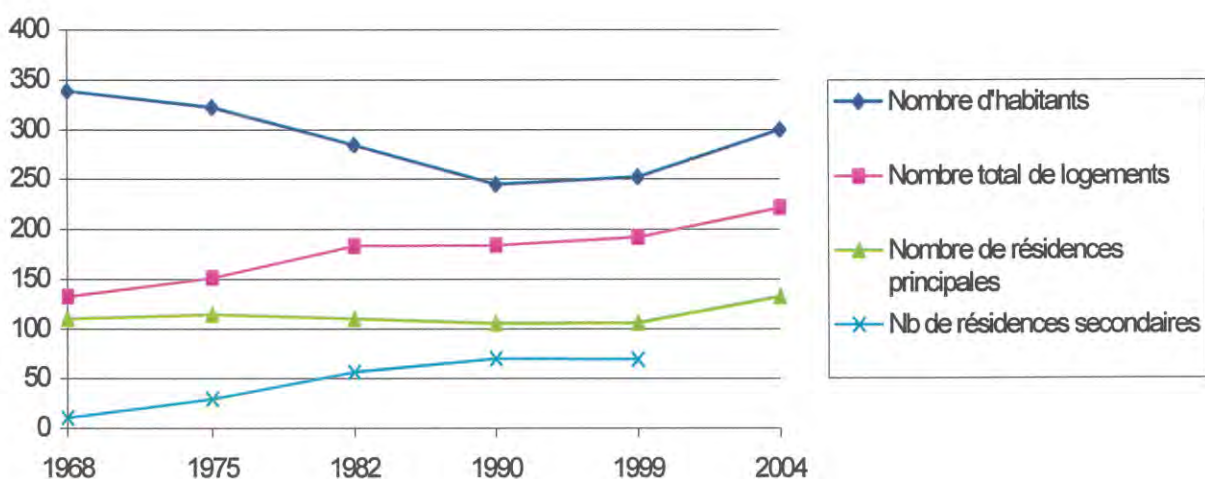
L'indice de jeunesse⁴ de 0,72 révèle une population âgée.

Le nombre d'habitants par résidence principale a beaucoup baissé, comme dans le reste de la France. Ce chiffre illustre le desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale.

En 1999, la part des retraités représentait 42,3 % de la population contre 36,7 (dans la Manche).

En 1990, la part des agriculteurs représentait 11,5 % contre 7,7 % en 1999, ce chiffre montre une baisse du nombre d'exploitations sur la commune.

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Nombre d'habitants	338	322	284	245	252	300
Nombre total de logements	132	151	183	184	192	222
Nombre de résidences principales	110	114	110	105	106	132
Nb de résidences secondaires	10	29	56	70	69	
Nb log. Vacants	12	8	17	9	17	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,1	2,8	2,6	2,3	2,4	2,3



⁴ L'indice de jeunesse représente la part des moins de vingt ans par rapport aux plus de soixante ans.

Logement

Evolution du parc de logements

Le nombre de résidences principales était stable entre 1982 et 1999, ce qui explique la perte de population sur la même période.

Le nombre de résidences secondaires représentait en 1999 35,9 % du parc de logements.

En 1999 le nombre de logements vacants était élevé. Mais au premier trimestre 2005, le nombre de logements vacants (source EDF) de plus de trois mois est de 4,4 %, ce qui représente une proportion normale.

Structure du parc de logement

En 1999, la structure du parc de logements était très uniforme :

- 98,1 % de maisons individuelles (78 % dans la Manche) ;
- 69,8 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 49,1 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 21,7 % de logements achevés après 1975 (34,4 % dans la Manche)
- 8,5 % de logements sans baignoire ni douche ni WC ;
- 50,9 % de logements « tout confort⁵ » (77,3 % dans la Manche).

Rythme de construction

Le rythme des constructions neuves de 1990 à 2004 était de 26 soit à peine 1,7 constructions par an. Mais ce rythme s'est intensifié avec une moyenne de 4,11 logements créés par an entre 1999 et 2007, dont la moitié créées dans du bâti ancien ayant changé d'usage.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaux	moyenne
logements neufs	3	1	3	0	2	3	2	2	2	18	2
logements créés dans du bâti ancien	0	3	1	2	2	2	4	3	2	19	2,11
totaux	3	4	4	2	4	5	6	5	4	37	4,11

Logements locatifs

La commune loue 6 logements communaux dont un logement social.

⁵ Tout confort : à la fois WC intérieur + baignoire ou douche + chauffage central ou électrique
Fierville-les-Mines / carte communale / rapport de présentation

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 **45 habitants supplémentaires** d'ici 2017, en passant de 300 à 345 habitants en 10 ans.

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **18 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir cette croissance.

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 **0,7 logement** par an dans la commune, **d'où 7 logements** au cours des 10 prochaines années.

Perspectives d'évolution

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	45 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	18 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	7 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	25 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

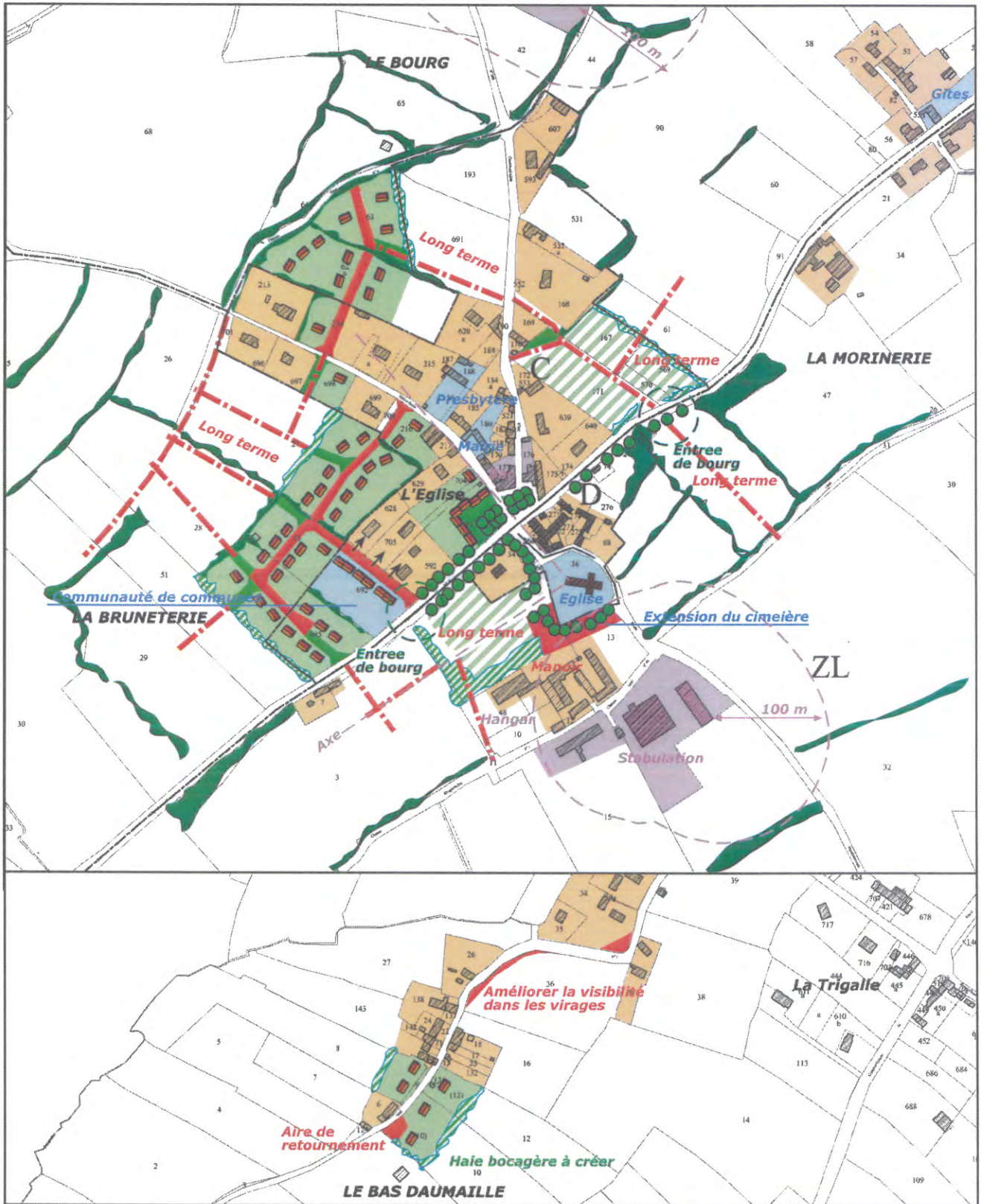
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	30 000 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire	9 000 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	6 000 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	45 000 m²

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **25 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 30 % soit la moitié plus de terrains que nécessaire.

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**.



Fierville-les-Mines

Schéma d'aménagement : variante 6

Carte communale

1500 m²

Philippe Avice,
architecte-urbaniste







Février
2008

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Haie bocagère à préserver
-  Zone inondable

-  Voie à créer (tracé de principe)
-  Propositions de terrains constructibles
-  Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie. Exemple d'implantation de construction
-  Principe de voie à créer à long terme
-  Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
-  Haie bocagère ou écran végétal à créer

Le bourg

Le bourg comprend plusieurs secteurs constructibles. Il s'agit en partie de terrains déjà promis à l'urbanisation, où la communauté de communes a acquis des terrains pour y réaliser un lotissement.

Les terrains constructibles ont été recherchés du côté nord de la RD, où se trouvent les commerces, la mairie et la plupart des logements, car du côté sud se trouve une exploitation agricole importante qu'il convient de préserver.

L'assainissement étant individuel, les terrains retenus excluent ceux où l'aptitude des sols est inapte à l'épandage souterrain.

Dans le schéma d'aménagement ci-joint il est proposé de poursuivre le front bâti qui structure la place centrale par un bâti implanté à l'alignement et plus dense.

De même, il est proposé d'instaurer un droit de préemption pour étendre le cimetière.

Les aménagements de voirie doivent prévoir des extensions ultérieures en laissant des emprises susceptibles de prolonger les voies en attente.

Les hameaux constructibles

Bas Daumaille

Ce hameau est en impasse, une placette de retournement a été réalisée pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Compte-tenu du fait que ce hameau est considéré comme une partie actuellement urbanisée, que les sols sont aptes à recevoir un épandage souterrain, et qu'il n'y a plus d'exploitation agricole à proximité, le conseil municipal a souhaité pouvoir varier l'offre de terrain en créant une zone constructible. Malgré sa configuration en cul-de-sac, Bas Daumaille est la seule partie actuellement urbanisée dont le développement est possible sans difficulté technique et sans conséquence grave sur l'environnement.

Les hameaux non constructibles

Hameau Lucas et La Trigalle

La desserte des parcelles se fait par une route départementale, cela pose des difficultés de circulation et des problèmes de sécurité : le conseil général ne souhaite pas voir augmenter le nombre d'entrées sur cette route (développement linéaire). Les sols sont argileux dans ce secteur. De plus le hameau Lucas et la Trigalle sont proches, il faut conserver une zone d'espace naturel ou agricole entre les deux entités pour ne pas donner naissance à une agglomération plus grosse que le bourg.

Les Etasses

Ce hameau se poursuit sur les communes de Besneville et de Portbail. Ces deux communes dans leurs documents d'urbanisme respectif ont choisi de ne pas développer le hameau des Etasses. Il semble cohérent que la commune de Fierville fasse de même, car le développement de ce hameau nécessiterait les efforts coordonnés des trois communes. Le hameau de la Préfontainerie est le siège d'une exploitation agricole, qui devrait reprendre ses activités sous peu : il ne faut pas accroître le nombre de tiers à proximité de ce site pour ne pas gêner l'activité agricole.

Haut Daumaille

Ce hameau est le siège de l'exploitation agricole de M. Baudry (double actif).

Hameau Ribet

Ce hameau accueille le siège d'une exploitation agricole.

La Petite Motte

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est inconnue dans ce hameau, mais il y a une forte présomption pour que les sols soient inaptes à l'épandage souterrain. Le hameau ne comporte que du bâti ancien et il a été délibérément choisi de le préserver intact.

La Lande

Secteur inapte à l'assainissement individuel par épandage souterrain. C'est un site touristique et c'est également le champ de foire, il a été délibérément choisi de préserver ce hameau dans l'état où il se trouve.

Le hameau des Landes

Secteur inapte à l'assainissement individuel par épandage souterrain.

Les Massons

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est inconnue dans ce hameau, mais il y a une forte présomption pour que les sols soient inaptes à l'épandage souterrain. Le hameau ne comporte que du bâti ancien et il a été délibérément choisi de le préserver intact. La voie d'accès est étroite et en impasse. Il n'est pas possible d'aménager une aire de retournement à son extrémité dans de bonnes conditions.

Le Hommet

Ce hameau est le siège d'une exploitation agricole, qui devrait reprendre ses activités sous peu : il ne faut pas accroître le nombre de tiers à proximité de ce site pour ne pas gêner l'activité agricole.

Le Moulin

Le carrefour d'accès à la RD est dangereux. Les terrains potentiellement disponibles se trouvent en surplomb : y construire aurait un impact désastreux sur le paysage. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est inconnue dans ce hameau, mais il y a une forte présomption pour que les sols soient inaptes à l'épandage souterrain.

Le Noël

La desserte des parcelles se fait par une route départementale, cela pose des difficultés de circulation et des problèmes de sécurité : le conseil général ne souhaite pas voir augmenter le nombre d'entrées sur cette route (développement linéaire).

La nature des sols est inconnue

Il n'y a pas de réseau d'eau ni d'électricité sur les chemins au sud du hameau.

Mise en œuvre

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

à desservir les parcelles à bâtir par des voiries et des réseaux nouveaux ;

à acquérir des terrains à aménager et se constituer un patrimoine de réserves foncières ;

à inciter les constructeurs à investir tout en veillant à aménager des terrains par petites unités pour ne pas déstabiliser brutalement la structure urbaine et sociale de la commune.

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

Droit de préemption

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

Cession gratuite de terrains

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

La zone d'aménagement différé (ZAD)

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

Taxe communale sur les plus-values immobilières⁶

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 [...].

⁶ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

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)

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

Taxe locale d'équipement (TLE)

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.

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 /

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.

5. Evaluation 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 les raisons suivantes :

Organiser son développement et préparer un développement harmonieux de la commune à court et à long terme.

Conserver le caractère rural de la commune et ne pas gêner l'activité agricole.

Pouvoir présenter à la population la localisation des terrains constructibles avec clarté.

Renforcer la fréquentation des activités, commerces et équipements du bourg par une augmentation du nombre d'habitants.

Envisager à très long terme la réalisation d'un système d'assainissement collectif en augmentant le nombre des abonnés potentiels dans le bourg.

L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements.

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

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

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

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			labours pâturage friche loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU culture bio...
Le bourg					
C 695	Y. Brien	Y. Brien	Labours	non	
C 692	CCCI		Friche	Non	
C 591	Commune		Friche	Non	
C 704	D. Lelubez		Loisirs	Non	
ZC 53	CCCI		Friche	Non	
ZC 27	J. Desprez	R. Lemièrre	Pâturage	Non	
ZC 28	L. Faye		Loisirs	Non	
ZD 62a	D. Queille		Loisirs	Non	
ZD 63	Cts Queille		Loisirs	Non	
Bas Daumaille					
ZB 10	G. Tirel		Loisirs	Non	
ZB 12	J.M. Leconte		Loisirs	Non	
ZB 8	O. Baudry		Loisirs	Non	

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

Cet inventaire montre que seulement 2 des parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs. Les zones constructibles ne suppriment aucun plan d'épandage. Le maire a recueilli

les avis des agriculteurs affectés par la carte communale : ceux-ci sont favorables (voir courrier en annexe).

Bilan des superficies constructibles

	<i>Superficie de la zone C</i>	<i>Dont superficies disponibles</i>
	<i>m²</i>	<i>m²</i>
<i>Le bourg</i>	<i>95 500</i>	<i>41 800</i>
<i>Le Bas Daumaille</i>	<i>11 400</i>	<i>5 400</i>
Totaux zone C	106 900	47 200

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

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, 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.

Prise en compte du SDAGE et du SAGE

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE et du SAGE notamment en protégeant par la zone N les principaux cours d'eau (la Soudre, Baboeuf et leurs affluents), leurs abords et les terrains humides, ou inondables.

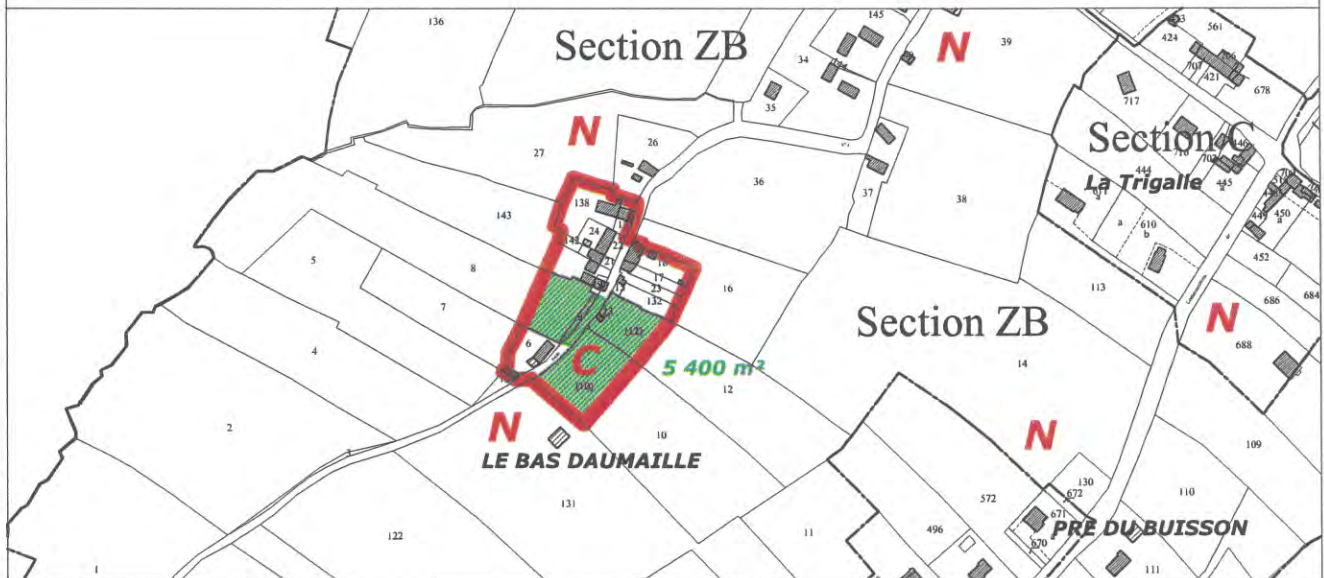
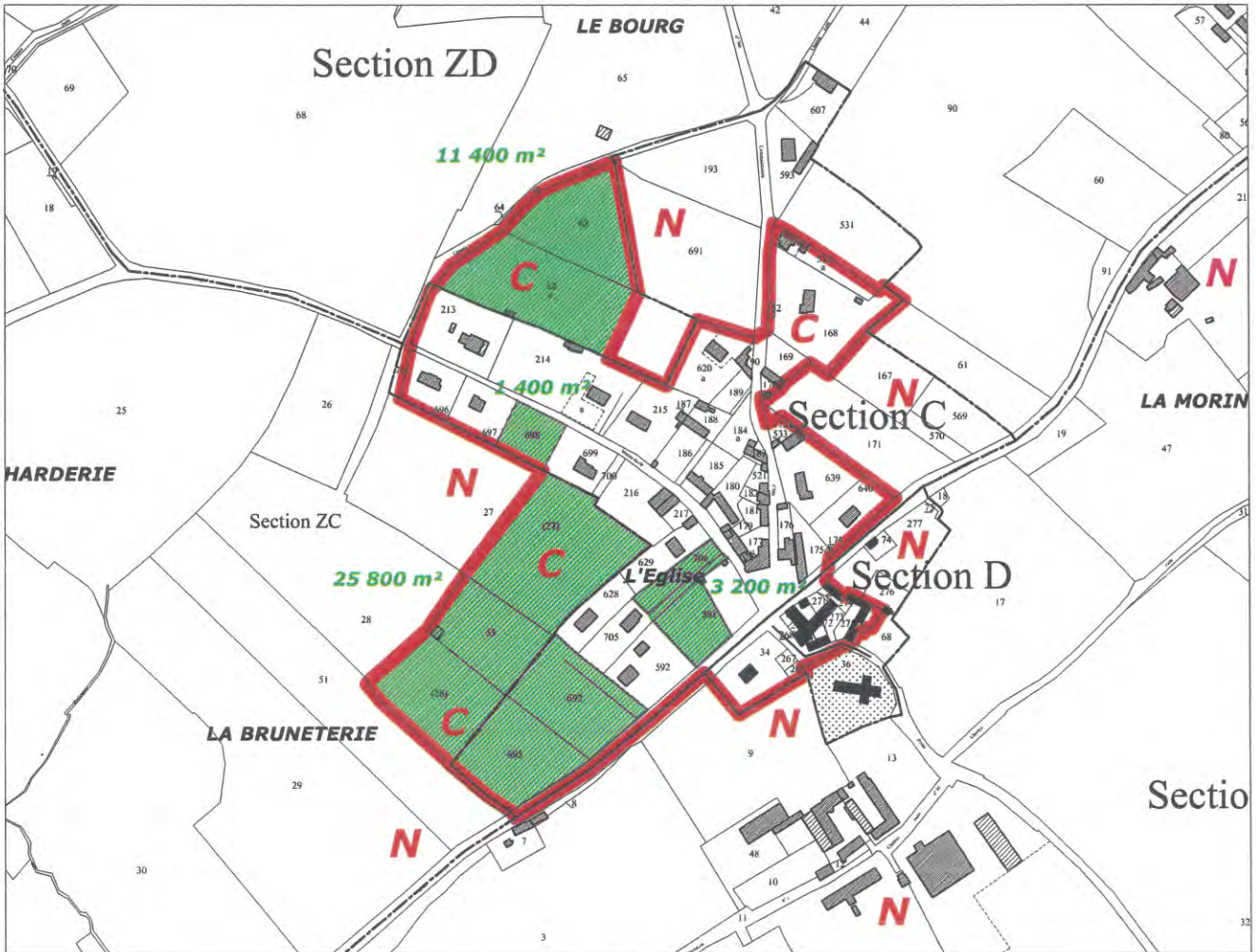
La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Recommandations

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

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, 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.



Fierville-les-Mines

Superficies

Carte communale

Philippe Avice
architecte-urbaniste

Juillet 2008



0 40 80 120 160 200 m

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

Dans l'ensemble du territoire communal, sont 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 constructible C

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 naturelle N

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 extensions et les aménagements 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

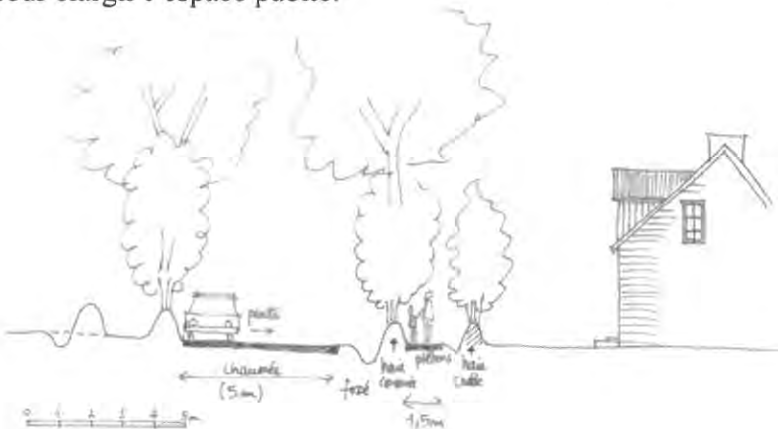
les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

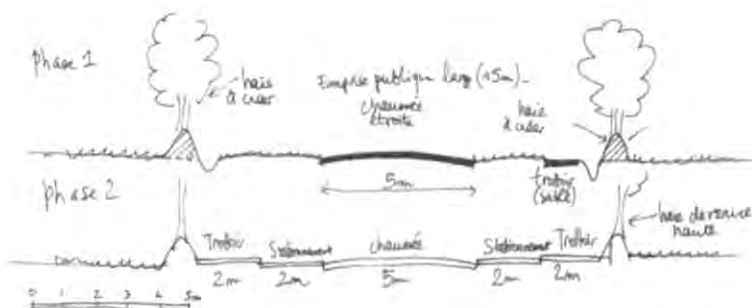
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{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 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 la construction de l'entrée sur le terrain ;
suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du 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 (RNU)

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

Article R. 111-1

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

Toutefois :

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

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

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

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

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

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

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

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

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de

construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

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

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

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

Article R111-13

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

Article R111-14

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

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

Article R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

Article R111-17

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

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

Article R111-18

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

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

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

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

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

Article R111-22

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

Article R111-23

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

Article R111-24

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex - tel : 02 33 06 39 00
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.	Code de l'aviation civile, 2e et 3e parties, livre II, titre IV, chapitre IV et notamment les articles R244-1 et D244-1 à D244-4 inclus. Code de l'urbanisme, article L421-1, L422-1, L422-2, R421-38-13 et R422-8	Délégation de l'aviation civile Bretagne-Basse-Normandie Aéroport de Rennes – Saint-Jacques, BP9149, 35091 Rennes cedex 9

Annexe 3 : Avis des agriculteurs affectés par le projet de carte communale.

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT DE CHERBOURG
CANTON DE BARNEVILLE-CARTERET
COMMUNE DE FIERVILLE LES MINES

PROJET D'ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE CONCERTATION
AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES DU 6 JUIN 2008

Etaient présents : Mrs SCELLE Gilbert, Maire, LEVAST Jean-Claude, Premier Adjoint au Maire. Mme BRIEN Yvette, propriétaire-exploitante agricole, Mr BRIEN Gérard, son époux, Mr FAYE Jérôme, exploitant agricole en GAEC avec Mr FAYE Louis.

Etaient absents excusés : Mr LEVESQUE Daniel, Deuxième Adjoint au Maire, Mrs FAYE Louis, LEMIERE Romain, exploitants agricoles.

Parcelle ZC 27 : Mr LEMIERE Romain a contacté Mr le Maire pour l'informer qu'il n'exploite plus cette parcelle et que le propriétaire, Mr DESPREZ Jean, vend l'herbe récoltée.

Parcelle C 695 : Mme BRIEN Yvette prend acte du projet d'élaboration de la carte communale, n'y apporte pas d'objection et déclare que son exploitation agricole ne subira pas de préjudice du fait de la réduction de la surface agricole. Mme BRIEN Yvette précise qu'elle souhaite demeurer libre de vendre ou non sa propriété

Parcelle ZC 28 : Mr FAYE Jérôme prend acte du projet d'élaboration de la carte communale, n'y apporte pas d'objection et déclare que son exploitation agricole ne subira pas de préjudice du fait de la réduction de la surface agricole.

Fait à Fierville les Mines,
Le 14 juin 2008



Le Maire,
Gilbert SCELLE

Mairie - 50580 Fierville les Mines - Téléphone/ Télécopie : 02 33 04 65 15