

Département de la Manche
Communauté de communes de la Côte des Isles

Commune de
La Haye-d'Ectot



Carte communale
Approuvée le 1^{er} octobre 2006

Rapport de présentation

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

31 OCT. 2006

DE CHERBOURG

Maître d'ouvrage

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

8, rue des Ecoles,
50270 Barneville-Carteret
tel : 02 33 53 05 82
fax : 02 33 53 22 06

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche /SAUE / APUR
Subdivision de Carentan**

Le Haut Dick
50500 Carentan
tel : 02 33 71 65 40
fax : 02 33 71 65 49

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris
tel : 01 48 24 31 27
fax : 01 47 70 98 93
Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 22 DEC. 2006

SAINT-LO, IS
Pour le Préfet
L'Attaché de Préfecture
Chef de Bureau Délégué

D. MOREL



Le Maire

G. GIOT

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines

2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Agriculture

3. Analyse des données socio-démographiques

Population
Logement
Perspectives d'évolution

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Principes d'aménagement
Estimations
Schéma d'aménagement du bourg

5. Evaluation des incidences de la carte communale

Préservation de l'environnement
Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

Dans la zone C.
Dans la zone N.

7. Recommandations architecturales

Espaces publics
Constructions

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 La Haye-d'Ectot est marqué par sa référence à la forêt puisque Haye signifie « la lisière du bois » (du germanique *haga*), et Ectot le village aux frênes (du scandinave *topt*, village, précédé du scandinave *eski*, frêne).

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de La Haye-d'Ectot est situé sur un plateau limité au nord et au sud par deux vallées. Le point le plus haut est situé aux Chasses Mauger, à plus de 120 m d'altitude et le point le plus bas se situe au niveau de la Cour de la Haye, à environ de 14 m d'altitude (soit une différence de 105 mètres environ).

L'église est située sur un promontoire d'où l'on a une très belle vue sur le havre de la Gerfleur, sur Carteret et la mer. De grands terrains plats sont disponibles dans la zone centrale et habitée de la commune.

Au nord, les coteaux sont très abrupts, souvent boisés. De là les vues sont dégagées. Plus au sud, les lignes de point haut et de points bas sont parallèles et orientées d'est en ouest. Les terrains exposés en pente légère vers le sud-ouest sont idéaux pour l'habitat.

Certaines routes suivent des lignes de points hauts et offrent des points de vue privilégiés sur la commune : la RD130.

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

Le réseau hydrographique est dense. Le principal cours d'eau qui coule sur la commune est la Gerfleur, qui vient du nord et marque la limite ouest de la commune. Il s'agit d'une vallée escarpée et sauvage, bordée de landes et de boisements en raison de l'abandon de ces terres par l'agriculture.

Le cours d'eau qui coule au sud de la commune, dans une vallée plus large est le ruisseau de Graffard. Les sols de cette vallée sont plus riches, le bocage y est dense (257 m de haie par hectare)²

D'autres ruisseaux prennent naissance à La Haye-d'Ectot et rejoignent rapidement la Gerfleur.

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

² Source : étude préalable à l'aménagement foncier, Geomat (Fougères) et CDHAT (Saint-Lô), octobre 2002.

Caractéristiques paysagères

Unités paysagères



Le bocage

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



Le havre

Le havre de la Gerfleur n'est pas situé sur la commune, mais de l'église, on a une vue spectaculaire sur la côte, qu'il faut absolument préserver, et mettre en valeur par un urbanisme qui ouvre de nouvelles perspectives.



Les vallées

La vallée de la Gerfleur est encaissée, et très peu peuplée : elle constitue une unité paysagère sauvage à préserver (ici : manoir de la Cour).



Les coteaux : forêts et boisements

Les coteaux abritent de nombreux terrains boisés, ce qui renforce le caractère sauvage du secteur.

Le centre de la commune accueille une urbanisation diffuse le long des routes, dans un périmètre relativement bien cerné : il pourra constituer la base de réflexion pour la recherche de zones à urbaniser.

Les points forts



La commune étant située sur un point haut, les vues sont dégagées vers des horizons plus lointains. Le paysage se prolonge bien au delà des limites communales.



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.

C'est aussi le symbole de la commune, il est donc indispensable de conserver les vues intéressantes sur ce bâtiment.



A part ce monument, peu d'éléments sont à signaler comme remarquables pour la structure du paysage qui se caractérise plutôt par une grande homogénéité. Le regard se trouve attiré par les constructions récentes qui sont nombreuses et aux teintes souvent très claires, dans un paysage verdoyant.

Le petit patrimoine vernaculaire est à préserver.



La mer est bien visible depuis la partie sud du bourg, en particulier depuis les terrains situés autour de l'église.

Points faibles

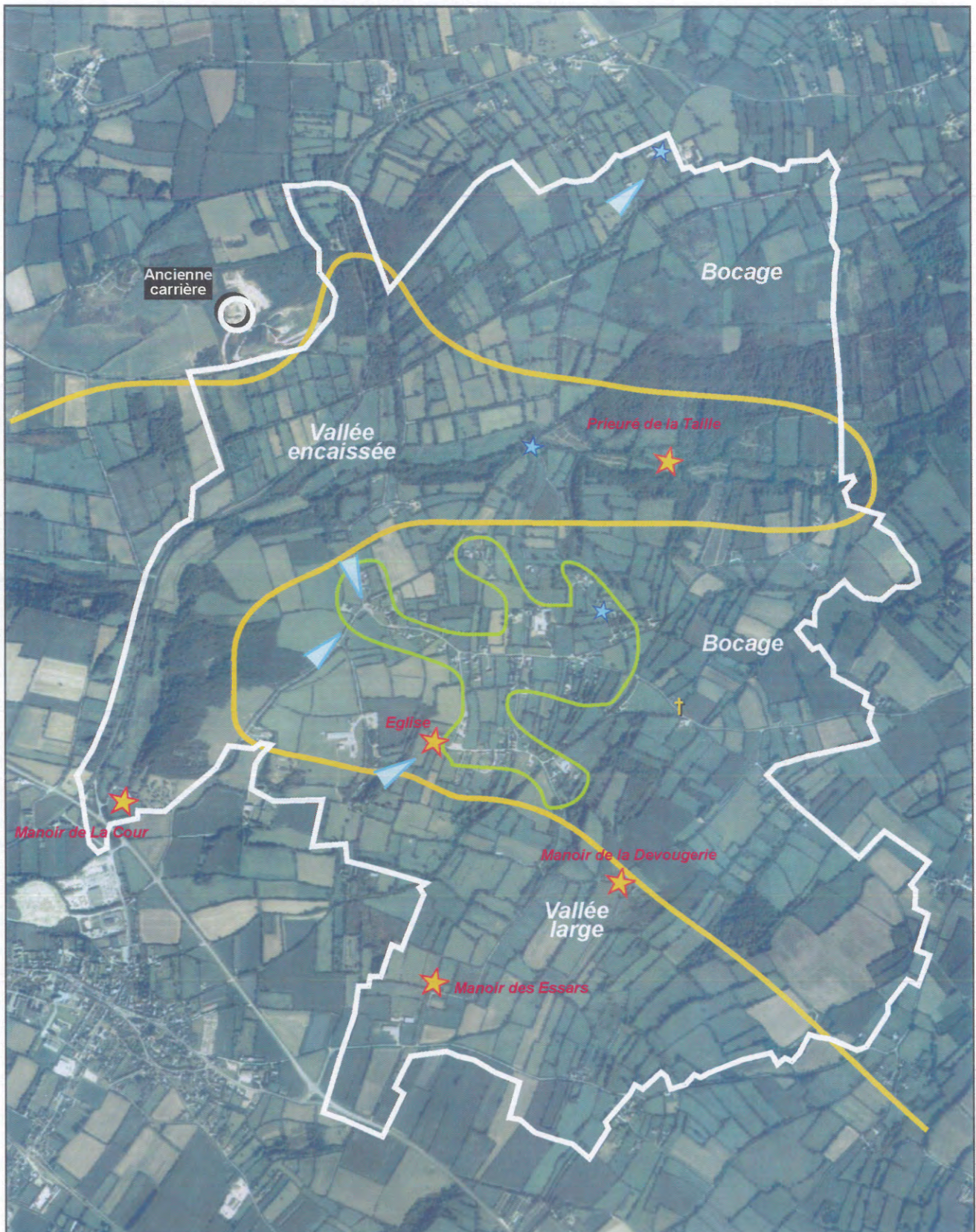
Tout comme les points positifs, les points négatifs sont rares : il s'agit d'un paysage relativement neutre.



Le manoir de la Cour est en piteux état, c'est le seul bâtiment de La Haye d'Ectot que l'on puisse voir depuis la route touristique, et cette superbe bâtisse donne l'impression d'être à l'abandon.



Les constructions récentes sont mal intégrées à leur environnement, par la présence trop importante d'éléments minéraux : graviers, murs d'enceinte ou de soutènement, végétation maigrichonne...



Communauté de communes
de Barneville-Carteret

La Haye d'Ectot
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2005



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Paysage

- Unité paysagère
- Limite d'unité paysagère
- Cours d'eau
- Limite de zone urbanisée

- Fontaine, lavoir
- Calvaire, oratoire
- Point d'appel
- Point de vue remarquable
- Element disgracieux

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

Globalement, le territoire est desservi par la RD 130 qui traverse toute la commune d'est en ouest. Les autres départementales (RD 902 et RD 42, RD 65) effleurent le territoire communal, sans vraiment le desservir. La RD130 forme une courbe très serrée à l'ouest du bourg où la visibilité n'est pas satisfaisante (cf. : virage dangereux sur la carte).



La commune souhaite que la traversée de la partie agglomérée soit signalée par des panneaux d'entrée d'agglomération, qui impliquent que la vitesse autorisée soit limitée à 50 km/h, ce qui permettrait d'envisager un développement plus cohérent du bourg.



Les routes communales sont nombreuses et forment un réseau dense, sans impasses. En revanche ces voies communales sont aménagées de manière sommaire.

La rue qui mène à l'église depuis la mairie a été créée récemment dans le but de devenir un support d'urbanisation.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Des GR sont aménagés pour la promenade touristique sur la commune, mais ceux-ci évitent l'église, pourtant fort intéressante d'où l'on a une vue intéressante, ainsi que le manoir de la Cour de la Haye, pourtant situé tout près du chemin pédestre. Une aire de pique-nique est aménagée dans la vallée de la Gerfleur. Au nord et à l'est les chemins ruraux ou piétons forment un maillage cohérent qu'il faut veiller à conserver, voir même à reconstituer sur les tronçons manquants.

Espaces publics



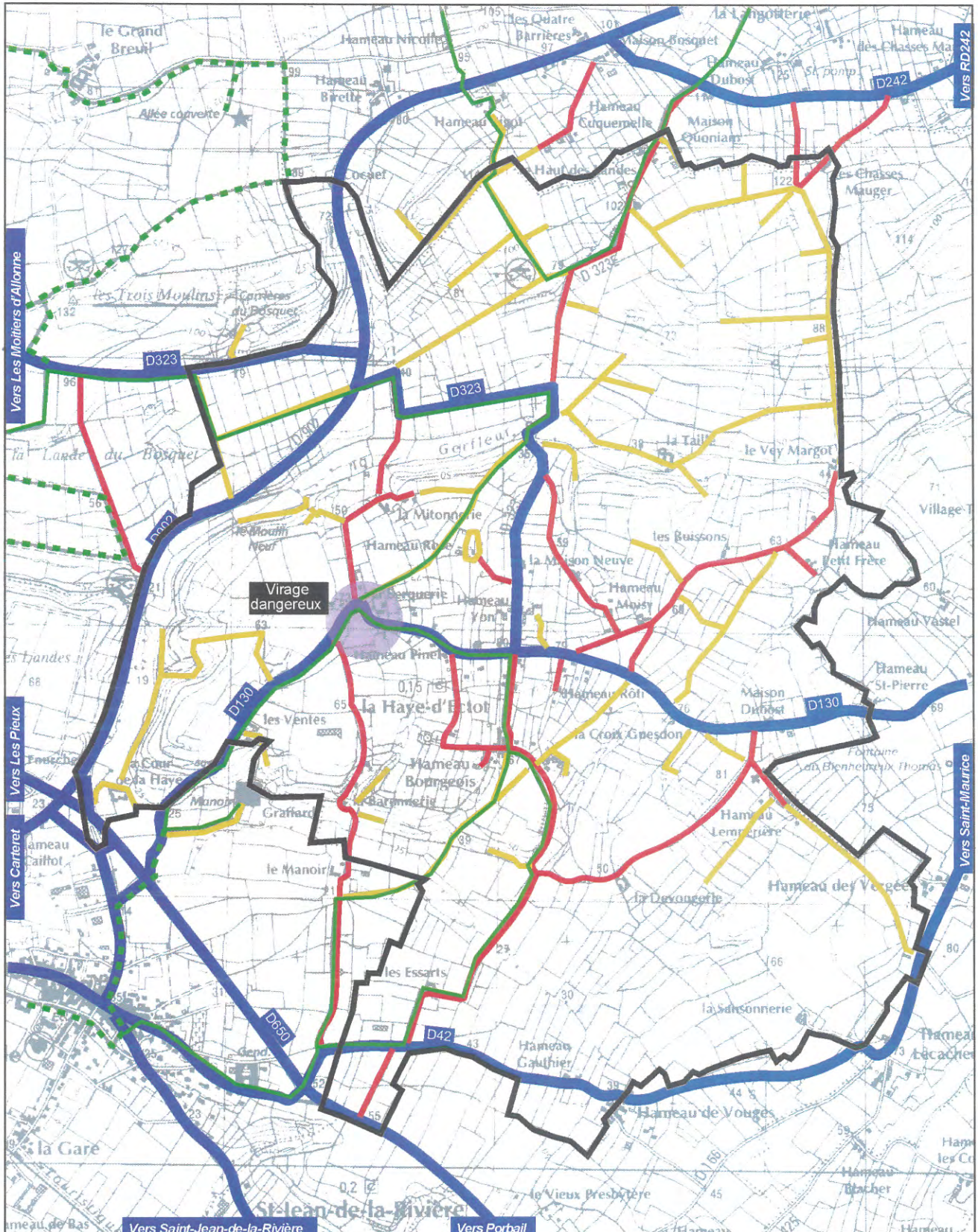
Un seul espace public est amorcé.
- Le parking de l'église.

La pauvreté d'aménagement prive la commune d'un espace valorisant.

Etat des voiries



Les routes départementales sont bien entretenues, ce qui n'est pas le cas des routes communales.



Communauté de communes
de Barneville-Carteret

La Haye d'Ectot
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2005



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Voirie

- Route départementale
- Autre voie carrossable
- Chemin rural, sentier...
- Sentier de grande randonnée

Mode d'occupation des sols

Les constructions sont à la fois diffuses et regroupées dans un périmètre restreint. Il n'y a pas à proprement parler de bourg, puisque l'église et le presbytère sont isolés, mais plusieurs hameaux (Bourgeois, Rôti, Grossin (où se trouve la mairie), Pinel, etc.) connaissent une croissance importante depuis quelques années qui va conduire à une connexion des hameaux et l'apparition d'un bourg.

Peu à peu, l'habitat récent supplante l'habitat traditionnel, tout en conservant les rues du bocage, où seule la chaussée est aménagée. La RD 130 compte largement plus de maisons récentes que de maisons anciennes. Pour l'instant l'urbanisation a tendance à se développer tout en longueur, sans rencontrer de limite à ce développement linéaire.

Les villages fonctionnent beaucoup mieux quand ils sont moins étendus c'est pourquoi il faut maintenant chercher à étoffer le bourg, à le structurer.



Dans le hameau bourgeois, l'habitat est implanté à l'alignement de part et d'autre de la rue.

Créer une centralité accompagnant le développement urbain est l'un des enjeux de la carte communale. Il faut également que le développement urbain n'ait pas pour effet d'enclaver de grandes parcelles au cœur des îlots.

Il faut veiller à organiser les extensions urbaines selon un schéma de développement cohérent sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des voies en attente ou des réserves foncières pour voirie future. Il faut également que les espaces publics de ces extensions soient traités avec goût, et retranscrivent l'ambiance rurale de la commune plutôt que de créer un paysage de banlieue.

Le patrimoine

Il n'y a pas de patrimoine classé par les Monuments Historiques cependant la commune est riche d'un patrimoine architectural de qualité : allée couverte, boulangerie rénovée au hameau bourgeois, prieuré de la Taille, manoirs de la Dévougerie (1755), des Essars, de La Cour ...

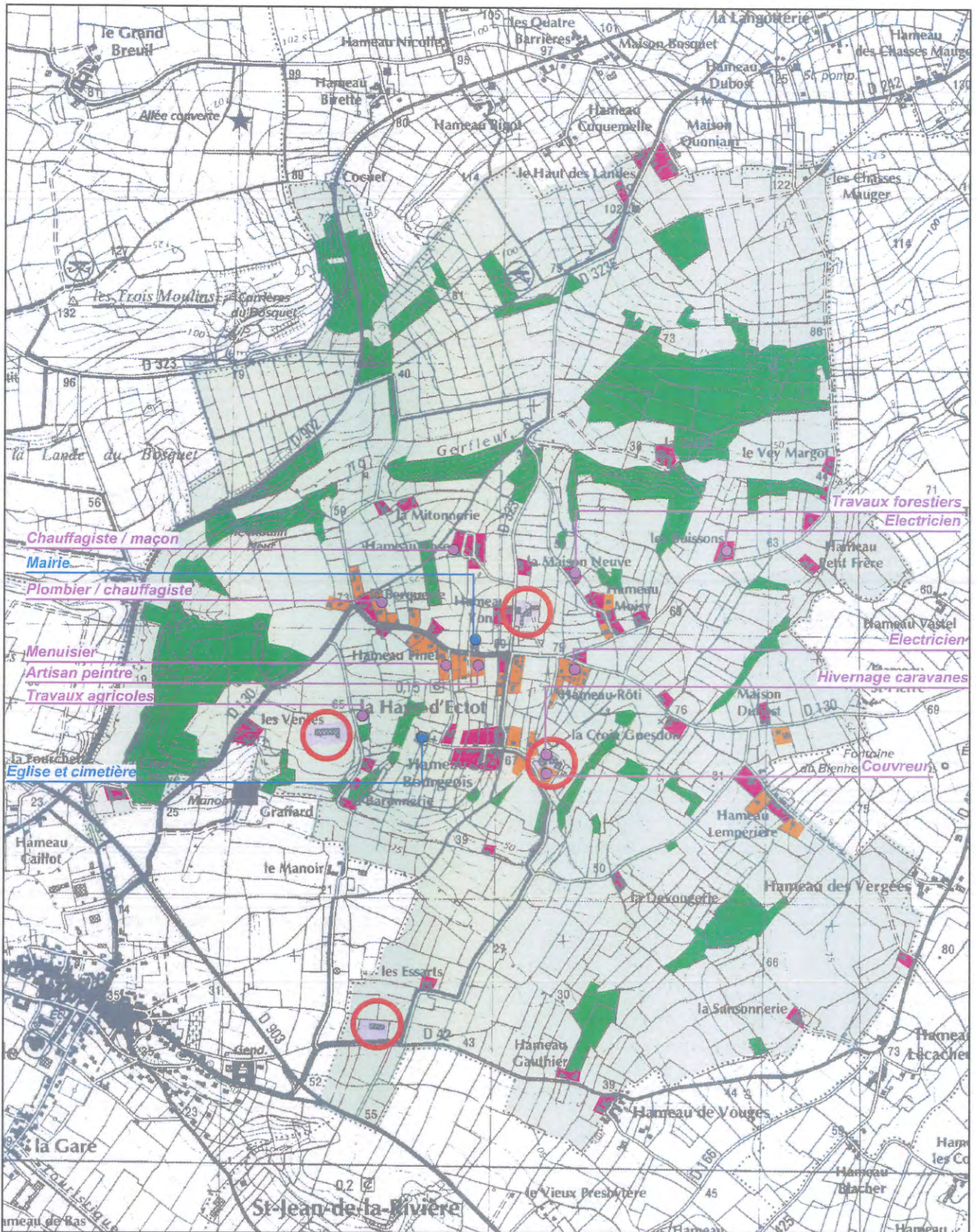
Le patrimoine vernaculaire est présent sous la forme de lavoirs, fontaines, puits et doit être préservé.

Caractéristiques du bâti traditionnel



La maison typique de La Haye d'Ectot est une maison en pierres à étage implantée à l'alignement. La façade principale est souvent exposée au sud. Cette façade comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées.

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale.



Communauté de communes
de Barneville-Carteret

La Haye d'Ectot
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2005

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiments agricole



Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux.

Si la maison est en retrait de l'alignement, une clôture basse l'isole parfois de la rue.



Les façades sont souvent laissées en pierre apparente, parfois enduites, dans ce cas de teintes sombres ou ocrées. Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne.

Les maisons sont souvent « retapées » au mépris du style bâti du Cotentin, ce qui a souvent pour effet de dévaloriser le patrimoine de la commune (ici outeaux, extension avec une toiture monopente...).

Caractéristiques du bâti récent



Les constructions récentes peuvent adopter des formes différentes. Mais les toitures devraient conserver des pentes à 45°, couvertes en ardoise de préférence, et des façades des teintes sombres pour ne pas être trop voyantes dans ce paysage de bocage. Il faut que les constructions soient réalisées sur le terrain naturel et non pas sur des taupinières. Il faut préférer un garage en rez-de-chaussée, surmonté d'un étage à un sous-sol enterré avec des rampes volumineuses et inesthétiques.

Equipements publics

- Mairie ;
- Cimetière à étendre
- Projet de salle des fêtes

Propriétés communales

- Eglise;
- Mairie;
- Presbytère (2 logements locatifs)
- Boulangerie traditionnelle

Activités

- 2 électriciens
- couvreur
- chauffagiste-maçon
- menuisier
- artisan peintre
- travaux forestiers
- plombier-chauffagiste
- hivernage de caravanes
- travaux agricoles

2. Contraintes et servitudes

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

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 et d'assainissement

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

Servitude AC1 : abords des Monuments Historiques

- L'autel des Druides aux Moitiers d'Allonne, classé Monument Historique en 1906 ;
- Manoir Graffard à Barneville, inscrit à l'inventaire des Monument Historique en 1995.

Ces deux édifices génèrent chacun un périmètre de 500 m, à l'intérieur desquels tous les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitude I4 : protection des canalisations électriques

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

Contraintes

Patrimoine et Archéologie³ :

L'inventaire mentionne trois sites :

- l'église paroissiale ;
- un manoir d'époque moderne
- le prieuré médiéval de la Taille

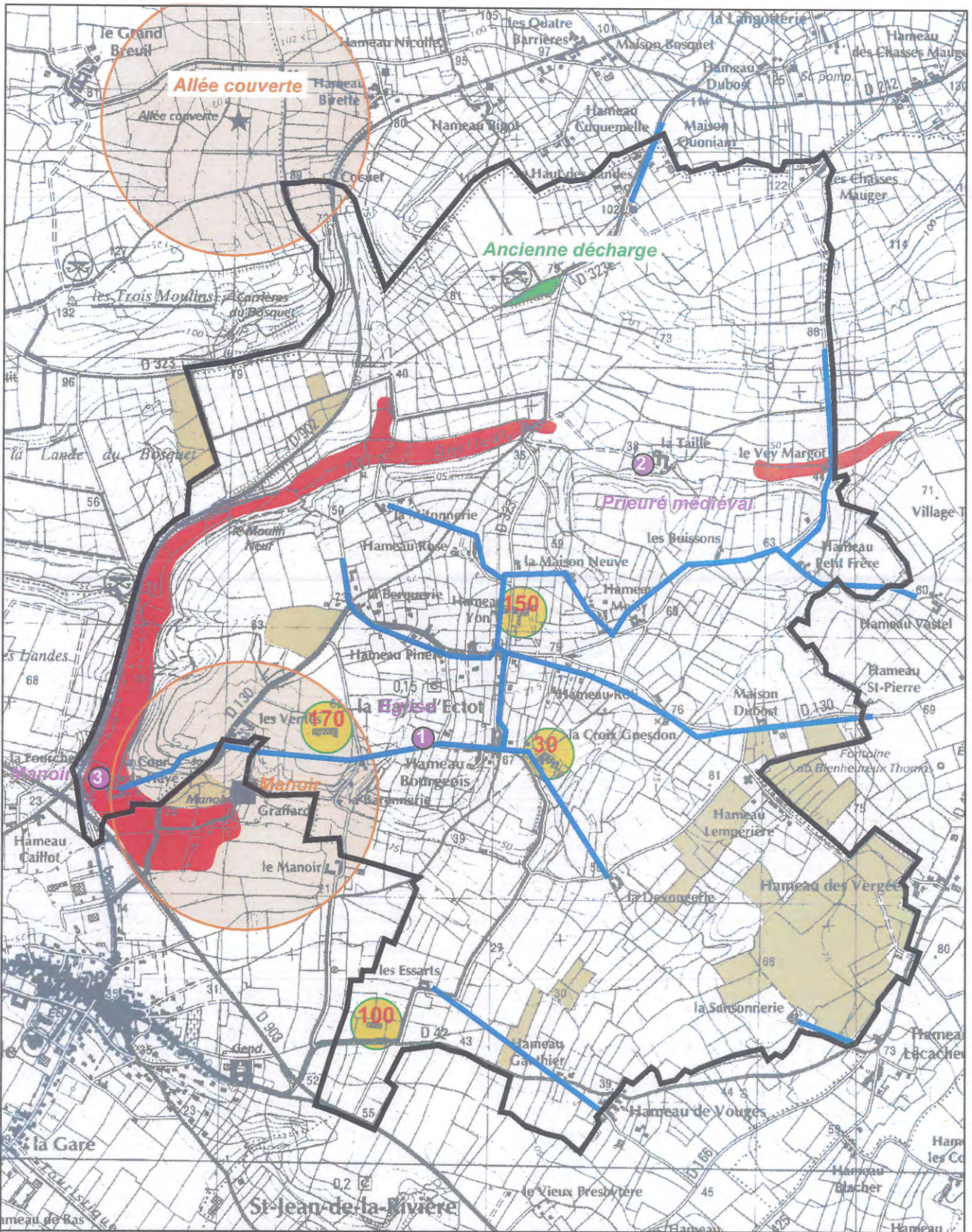
Zones inondables

L'atlas des zones inondables, dans sa mise à jour de juin 2002 mentionne deux secteurs inondables sur la commune. Ces secteurs ne peuvent pas être rendus constructibles.

Sécurité routière

Ce chapitre n'est pas renseigné à l'heure actuelle

³ « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »



Communauté de communes
de Barneville-Carteret

La Haye d'Ectot
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Octobre
2005

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Contraintes et servitudes d'utilité publique

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Servitude AC1 - monuments historiques | | Exploitation agricole |
| | Servitude A5 : adduction d'eau potable | | Nombre de bovins
(chiffre maximum autorisé) |
| | Zone inondable | | Zones d'épandages |
| | Édifice remarquable (DRAC) : | | Ancienne décharge |
| | 1. Eglise | | |
| | 2. Prieuré médiéval | | |
| | 3. Manoir | | |

Ancienne décharge

Une ancienne décharge a été fermée en 1996. Le terrain identifié, doit être tenu à l'écart des zones constructibles.

Assainissement

La Haye d'Ectot ne possède pas de station d'épuration. Une étude de zonage d'assainissement est en cours, la municipalité a opté pour un assainissement collectif sur le bourg.

Agriculture

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

On dénombre 4 exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage des zones habitées. 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.

Le cloisonnement du paysage bocager rend la présence des bâtiments d'exploitation tout à fait acceptable.

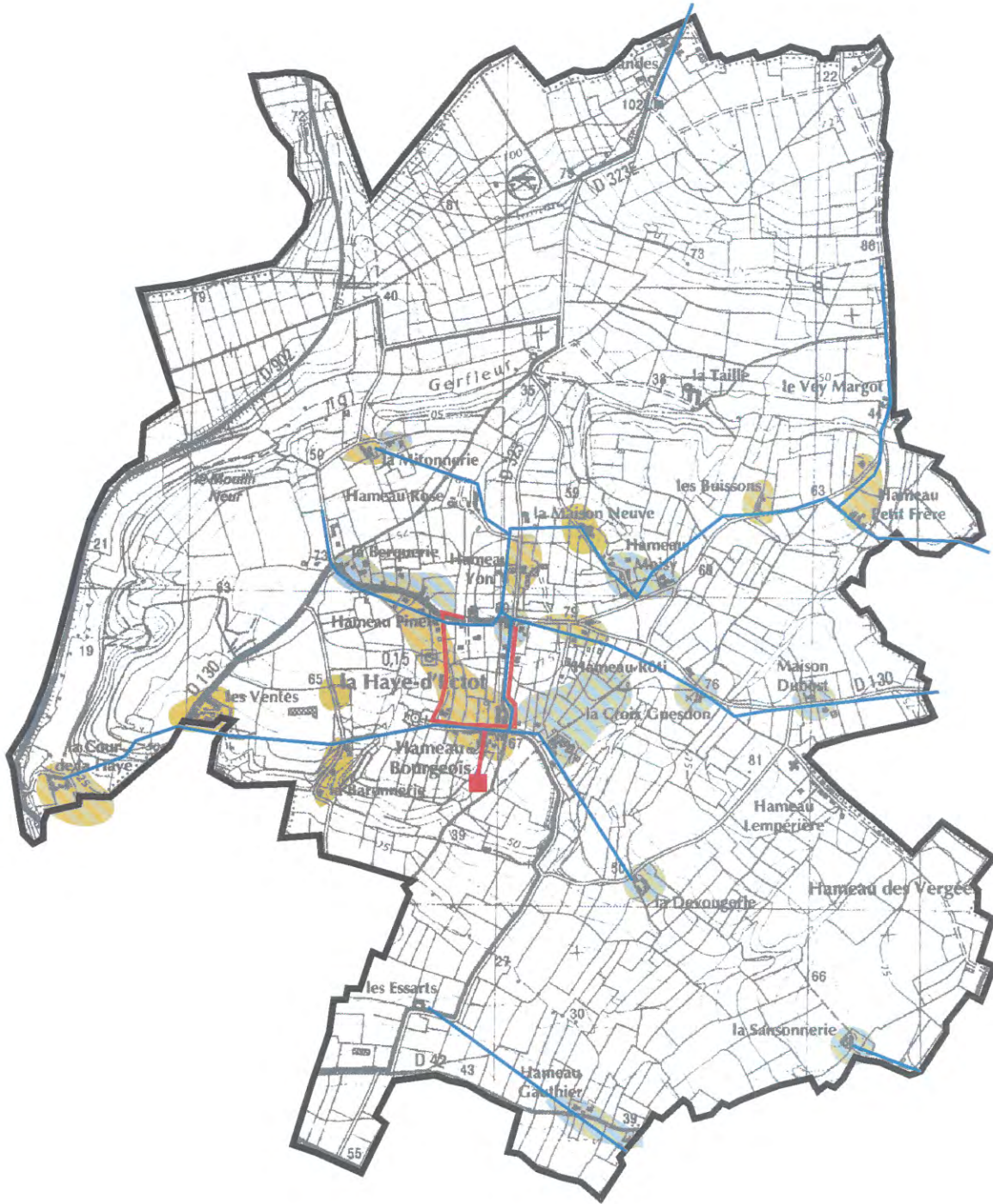
Champs d'épandage

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations. A l'inverse, il ne faudra pas approcher les zones constructibles à moins de 100 m d'un terrain d'épandage autorisés. Par chance, les zones d'épandage sont situées loin des zones déjà habitées. Toutefois, le hameau Lempérière est cerné par les zones d'épandage.

Remembrement

La commune a fait l'objet d'une pré-étude de réaménagement foncier. Il faudra veiller à ce que les chemins ruraux soient préservés, par exemple en transférant la propriété à la commune.

⁴ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
La Haye-d'Ectot – carte communale – rapport de présentation



Communauté de communes
de la Côte des Isles

La Haye d'Ectot
Carte communale


Philippe Avice,
architecte-urbaniste


Novembre
2005

Nord
↑


0 Echelle : 1/20 000 1 km

**Assainissement
et réseaux**

 Réseau d'adduction d'eau

 Projet d'assainissement collectif

Aptitude des sols
à l'assainissement individuel

-  Bonne
-  Moyenne
-  Médiocre à mauvaise
-  Nulle

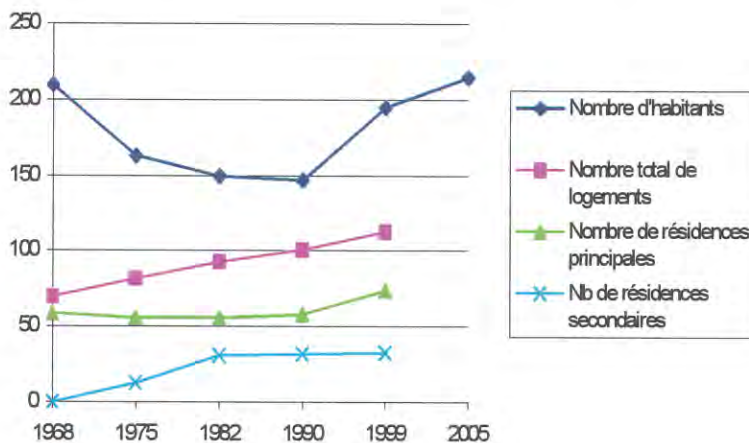
3. Analyse socio-démographique

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 période sombre, l’évolution démographique est redevenue dynamique depuis 1990, (+ 20 % d’habitants entre les deux derniers recensements). Selon les élus, il y aurait en 2005 environ 20 habitants de plus qu’en 1999.

	La Haye d'E 1968	La Haye d'E 1975	La Haye d'E 1982	La Haye d'E 1990	La Haye d'E 1999	La Haye d'E 2005
Nombre d'habitants	210	163	150	147	195	215
Nombre total de logements	70	82	93	101	113	
Nombre de résidences principales	59	56	56	58	74	
Nb de résidences secondaires	0	13	31	32	33	
Nb log. Vacants	11	13	6	11	6	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,6	2,9	2,7	2,5	2,6	



Logements

Entre 1968 et 1990, l'augmentation du nombre de logements ne servait qu'à compenser la création de résidences secondaires dans le bâti ancien. Aujourd'hui, la part de résidences secondaires représente une part importante du parc immobilier ce qui montre l'attrait de la commune, mais oblige la commune à construire beaucoup pour maintenir sa croissance démographique à un niveau satisfaisant.

Rythme de construction

Entre 1990 et 2002 on a pu constater la création de 13 constructions neuves, soit une moyenne d'à peu près 1 logement par an.

Une inquiétude tien au fait que nombre de personnes qui achètent des terrains à bâtir recherchent des parcelles de 5000 ou 6000 m² « pour être tranquille », ce qui n'est pas dans l'esprit d'une gestion économe des sols.

Perspectives d'évolution

L'évolution démographique de la commune dépendra essentiellement du nombre de nouveaux logements qui seront créés. Le phénomène de « desserrement des ménages » qui a pour effet de réduire le nombre d'habitants par logement au fil du temps ne peut être enrayeré que par un apport de population nouvelle dans de nouveaux logements.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite se développer. Compte tenu de la pression actuelle et des projets de la commune (assainissement collectif, salle des fêtes, travaux de voirie...) la municipalité souhaite un apport de population conséquent et la construction de 30 à 40 logements au cours des 10 prochaines années.

La commune est sollicitée par de nombreux candidats qui apprécient son cadre rural préservé et sa proximité de Barneville-Carteret. Il faudra donc être vigilant sur la qualité du paysage et du bâti, car quelques opérations inadéquates peuvent dévaloriser totalement le potentiel de la commune.

Une voie a récemment été aménagée entre l'église et la mairie, elle servira de point de départ à l'urbanisation nouvelle. Par ailleurs, un projet de camping privé est à l'étude, il pourra être intégré aux propositions de zonage.

Les terrains compris à l'intérieur des périmètres proposés seront constructibles, tandis que les autres terrains ne le seront pas, sauf dans le cas de bâtiments agricoles et le cas d'aménagements ou d'extensions modérées des constructions déjà existantes.

Principes d'aménagement

Par chance l'habitat est relativement concentré dans un secteur central soumis à peu de contraintes. La recherche de terrains à bâtir se fera dans ce secteur.

L'église est située sur un éperon d'où la vue sur le havre est imprenable. Cette église est isolée, le seul bâtiment qui s'en rapproche est l'ancien presbytère. Leur isolement contribue à la structure originale du village.

Le périmètre constructible coïncide avec l'objectif de former un véritable bourg pour La Haye-d'Ectot, et correspondra peu ou prou au périmètre d'assainissement collectif.

Estimations

Le rythme de construction souhaité par la municipalité est de **3 à 4 logements par an**. Afin de traduire ce vœu en terme de besoins en superficies, voici une approche théorique des besoins.

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Rythme de construction souhaité | - 4 log / an |
| - Nombre de logements sur 10 ans | - 40 logements |
| - Surfaces à ouvrir à l'urbanisation (moyenne 1500 m ² par logement) | - 60 000 m ² |
| - Taux de rétention foncière | - x 1,5 |
| - Superficie maximale de la zone constructible | - 90 000 m ² |
| - Espaces publics (+ 20%) | - + 18 000 m ² |
| - Superficie maximale de la zone constructible | - 108 000 m² |

Estimation de l'évolution démographique

En 10 ans ces 40 logements devraient permettre à la commune de s'accroître d'environ 100 à 120 habitants.

Schéma d'aménagement du bourg

Motivations et justifications

La municipalité souhaite créer un bourg en fusionnant plusieurs hameaux relativement proches et sans contrainte agricole majeure. Le développement du bourg pourra se faire par opérations structurantes permettant au fil du temps d'aboutir à un développement cohérent du village.

Principes d'aménagement

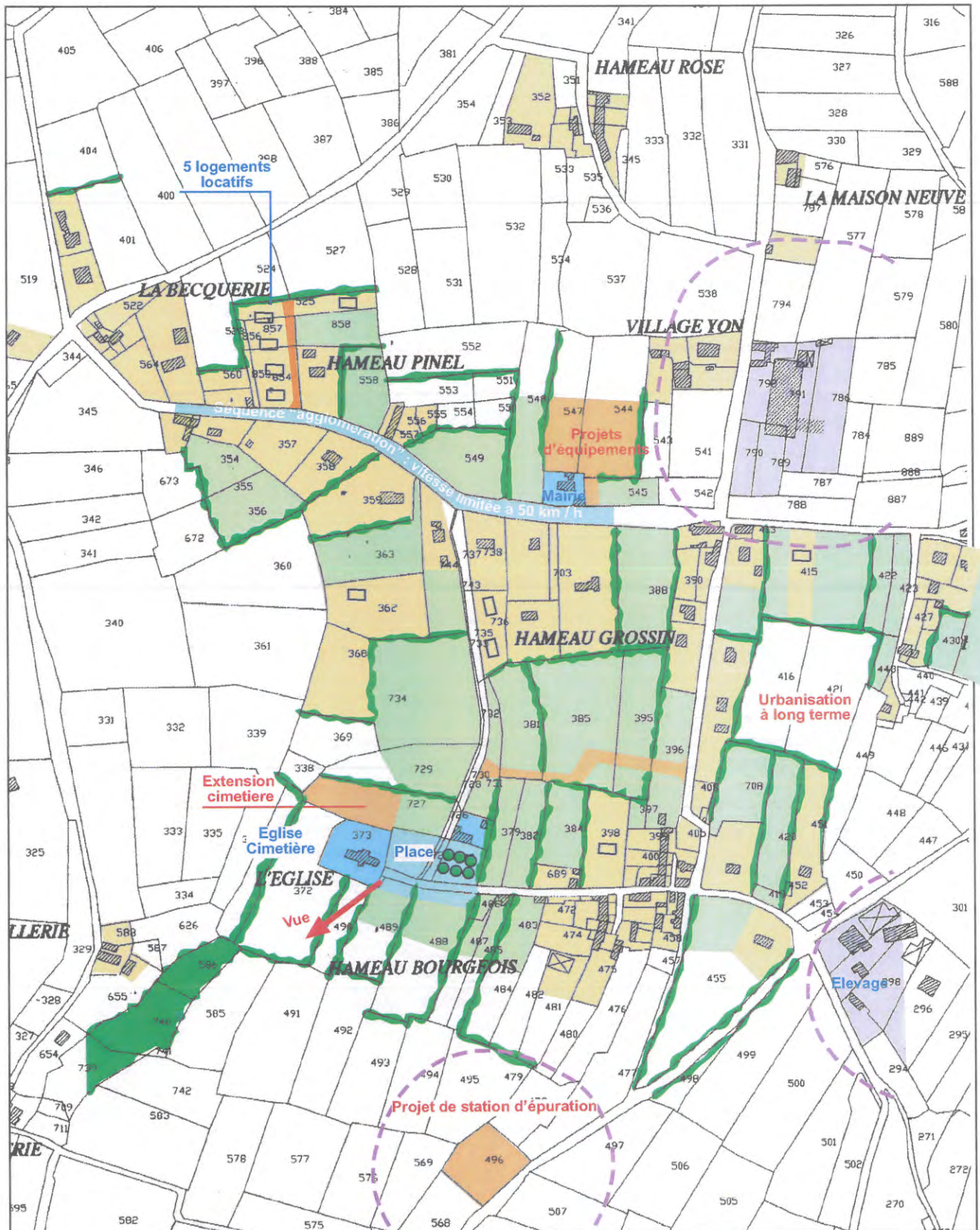
- Créer un espace public à l'est de l'église, accueillant un parking et des espaces engazonnés permettant de mettre en valeur l'église, le presbytère et la vue sur la mer.
- Créer des tranches opérationnelles respectant la direction dominante du parcellaire de bocage.
- Entre chaque opération, et en limite de l'espace rural, préserver ou prévoir des haies bocagères qui feront la transition entre espaces bâtis et espaces agricoles, puis au fur et à mesure de l'avancement de l'urbanisation, serviront de filtre entre les fonds de parcelles des riverains : l'ambiance rurale sera ainsi plus présente qu'avec des clôtures minérales ou des haies taillées qui évoqueraient plutôt une ambiance péri-urbaine.
- Créer des voies rectilignes, à l'espace public large pouvant récupérer les eaux pluviales de la chaussée dans des noues d'infiltration.
- Envisager un deuxième espace public à l'arrière de la mairie, ce qui permettra d'améliorer les conditions de stationnement et de créer une salle communale quand le besoin s'en fera sentir. (emprise non comptée dans la superficie constructible).
- Traiter les entrées de village par les routes départementales.
- Les parcelles situées au cœur du hameau Grossin sont enclavées : une opération d'aménagement d'ensemble est souhaitable.

Capacité :

	Classé en zone C	Dont disponible
Le bourg	259 200 m ²	114 400 m ²
Total	270 900 m²	115 300 m²

Réseaux et assainissement

- A long terme est prévu un assainissement collectif
- Dans l'immédiat, les constructions nouvelles seront pourvues d'un assainissement autonome. Pour ce faire, les terrains devront avoir une superficie adaptée à la filière d'assainissement retenue pour pouvoir réaliser l'épandage souterrain dans de bonnes conditions.



Communauté de communes
de la Côte des Isles

La Haye d'Ectot
Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2006

Nord
↑

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Schéma d'aménagement : Le bourg : variante 7

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Terrains urbanisés (habitat) |  | Proposition de droit de préemption |
|  | Terrains urbanisés (activités) |  | Espace vert collectif
ou terrain réservé pour accès futur |
|  | Terrains urbanisés (équipements) |  | Ecran végétal
à préserver ou à créer |
|  | Terrains constructibles |  | Espace public majeur |

1000 m²

5. Evaluation des incidences de la carte communale

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

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, le schéma de développement propose une image à long terme, les zones constructibles immédiatement s'intègrent dans ce schéma cohérent. Le développement du bourg permet de protéger les espaces ruraux du développement urbain, et permettra également de freiner la croissance des résidences secondaires.

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

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter un périmètre autour du bourg se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages. Les orientations du SDAGE Seine-Normandie sont respectées.

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve

- les espaces naturels, les bois, les haies ;
- les exploitations agricoles et leurs abords
- les cheminements piétons et ruraux existants.

Recommandations

- l'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité ;
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine ;
- elle doit respecter les principes d'intégration au site ;
- notamment la hauteur des constructions nouvelles et la pente des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Implantation des constructions nouvelles :

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains.

Clôtures :

- privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- éviter tous matériaux interdits à la pratique locale.

Réaménagement des constructions anciennes :

- 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 ;

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'épaissir le bourg à l'exclusion de tout autre hameau.
- de conserver des vues vers le clocher et améliorer la qualité des espaces publics ;
- de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles ;
- de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des trente dernières années.

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, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (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.

Dans la zone constructible 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).

Dans la zone naturelle 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 des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'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 :
 - o R. 111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
 - o R. 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
 - o R. 111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
 - o 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 :

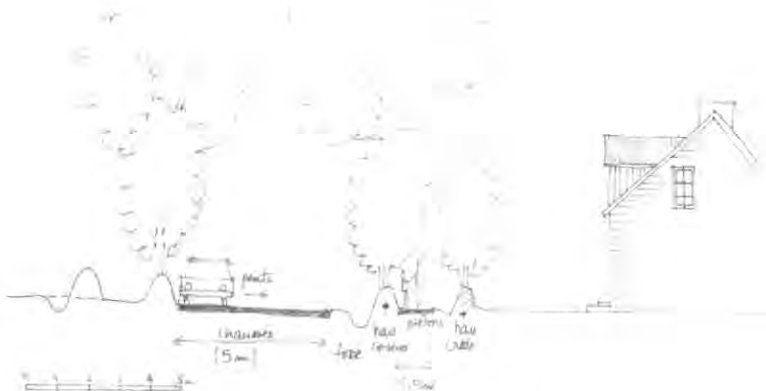
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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).

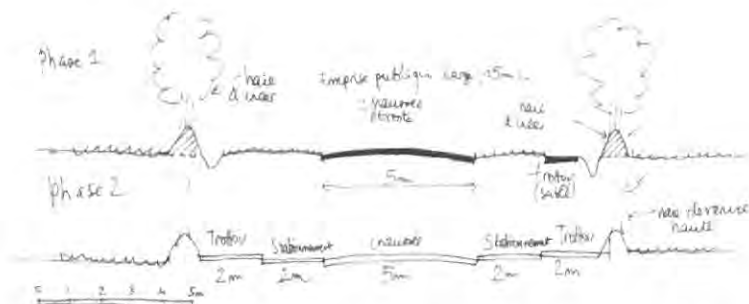
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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.



Si la situation (financière) de la commune s'améliore, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

Aspect des constructions :

Principes

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

Implantation des constructions

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;

Clôtures

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- Eviter tous matériaux interdits à la pratique locale.

Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
 - conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
 - respecter les dimensions réduites des percements ;
 - respecter les façades et l'équilibres des ouvertures ;
 - enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préservé 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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983
date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)*

(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
en vigueur le 1er avril 1976)*

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

*(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
en vigueur le 1er janvier 1978)*

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

*(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
en vigueur le 1er janvier 1978)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

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

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

*(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983
date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981
date d'entrée en vigueur ART. 38 modifié 1 juillet 1982)

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

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**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

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

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

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

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

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
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

* * *