

Département de la Manche

Commune :
Le Mesnil

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

28 JUIL. 2008

DE CHERBOURG



Carte communale
Rapport de présentation

Approuvée le 30 mai 2008

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral en date du 2 SEP. 2008

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
fax : 02 33 53 22 06

Représentant de l'Etat

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

5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg
tel : 02 33 88 54 10
fax : 02 33 88 54 29

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris
tel : 01 48 24 31 27
fax : 08 21 18 79 72

Vu pour être annexé à la
délibération n° 2008.07.01
du 30 mai 2008.

A Le Mesnil, le 30 mai 2008

Le Maire,
Daniel MELET



Sommaire

1. Etat initial

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

2. Contraintes et servitudes

- Servitudes d'utilité publique
- Contraintes
- Patrimoine
- Contraintes agricoles
- Réseaux et assainissement

3. Analyse des données socio-démographiques

- Population
- Logement

4. Propositions d'aménagement

- Objectifs de la municipalité
- Estimation des besoins sur 10 ans
- Principes d'aménagement
- Le bourg
- Hameau Prunier
- Hameau Le Vechef
- Mise en œuvre

5. Evaluation des incidences de la carte communale

- Justifications / art.110 du code de l'urb.
- Justifications / art.121-1 du code de l'urb.
- Récapitulation des surfaces constructibles
- Préservation de l'environnement
- Mise en valeur de l'environnement

6. Les règles d'urbanisme

- Sur l'ensemble du territoire
- Zone constructible C
- Zone constructible A
- 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

1. État initial

Etymologie¹

Du bas latin *mansionile* (ancien français *mesnil*), domaine rural, veut dire « le domaine ».

Il y a encore quelques années, la commune s'appelait **Le Mesnil-Saint-Martin**, ce qui explique que cette dénomination se trouve encore utilisée par certaines administrations comme l'EDF.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire du Mesnil est exigu : à peine 345 hectares. Seulement 48 mètres séparent le point le plus haut (Les Cottés) et le point le plus bas (vallée de la Grise).

La majeure partie du territoire est située de part et d'autre de la vallée de la Grise, autour d'une vaste zone inondable. Le bourg se situe au pied d'une colline qui forme un pincement dans la vallée.

Les lignes de points hauts et de points bas sont parallèles et suivent une direction nord-ouest / sud-est, parallèle à la côte. Le coteau nord de la Grise, qui forme la limite communale est abrupt.

Le bourg est situé autour d'un point bas, mais s'est développé sur le coteau jusqu'à atteindre le sommet du plateau à l'est aujourd'hui.

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

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont :

- La Grise ;
- Ruisseau du Hameau Prunier ;

Ces cours d'eau convergent dans la zone inondable et se dirigent vers l'Olonde et le havre de Port-Bail.

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage :

Le Mesnil 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.
Le Mesnil / carte communale / rapport de présentation



Vallées :

La vallée est encaissée, mais son fond est plat, il s'agit alors d'une zone inondable.

Les points d'appel

Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église attire les regards et symbolise la centralité de la commune. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer.



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



Le bâti du bourg est intéressant et il faudrait veiller à bien conserver ses caractéristiques traditionnelles. De même les petits édifices techniques d'autrefois sont à préserver (boulangeries, lavoirs, granges, etc.).

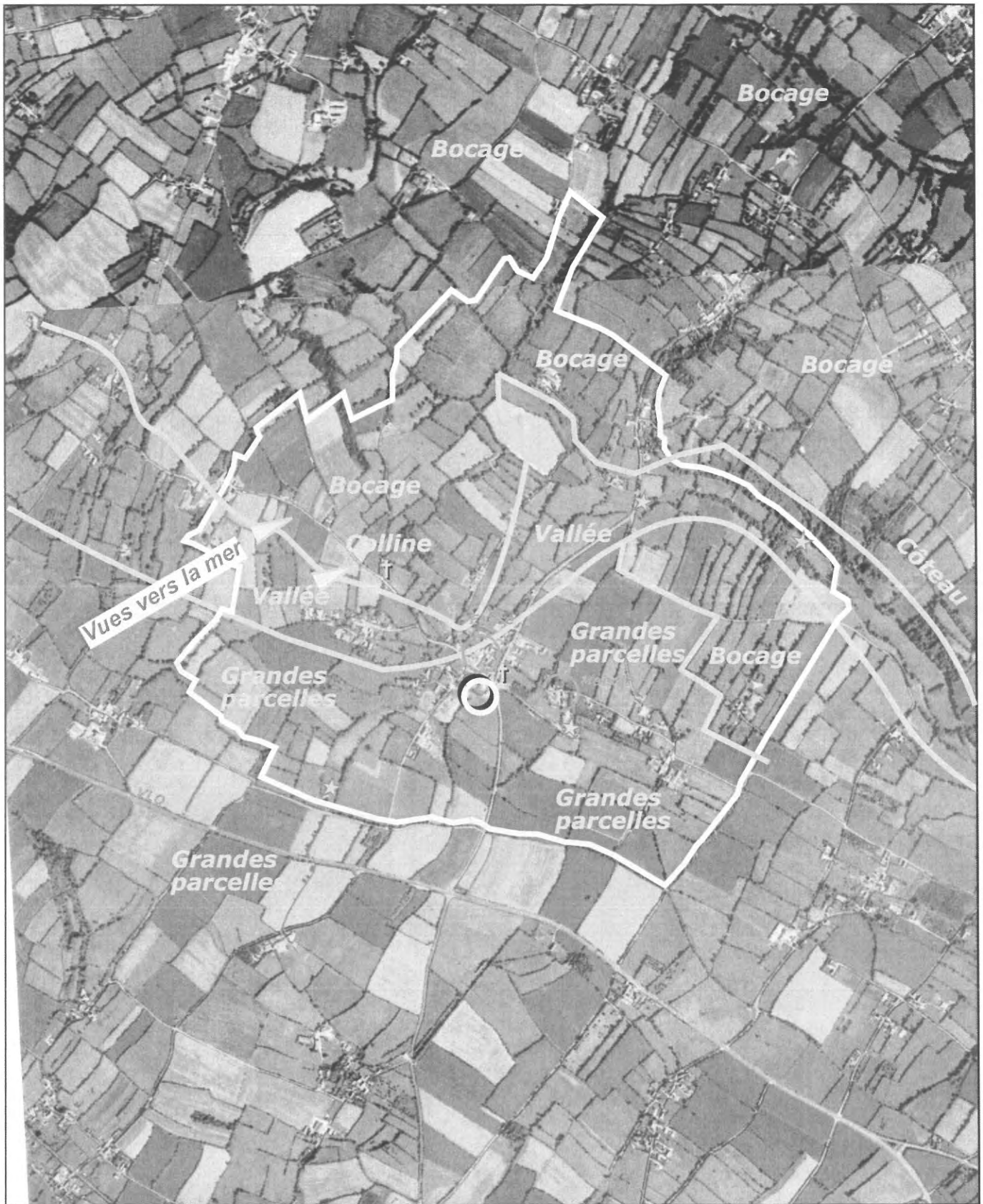


La mer

Du nord de la commune on a une belle vue vers la mer. Même si elle n'est pas une commune littorale au sens de la loi, Le Mesnil fait partie des communes qui ont la mer pour horizon.

Maison forte de Beudrap (XVe et XVIe siècles).







Le Mesnil

Carte communale

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère

-  Vue vers la mer
-  Puits, étang...
-  Point d'appel
-  Point faible

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier
2007

Nord 

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Points négatifs du paysage



L'aire de tri sélectif située au pied du cimetière dans le virage est certainement très pratique, mais également très visible, au cœur du village.

Le bâti situé à l'est de la RD 50 est hétéroclite, or c'est surtout par cette séquence que l'on connaît Le Mesnil, l'image pourrait être améliorée par une meilleure maîtrise de l'urbanisation, des clôtures et des espaces publics.



L'impact de la ferme du bourg sur le cœur du village est important car les abords ne sont pas traités.



Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

La commune est traversée par la RD 50 (Port-Bail - Bricquebec) 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. On peut déplorer que certains itinéraires se terminent en impasse, sans possibilité de faire demi-tour aisément (hameau Le Vechef, hameau Prunier). Les deux carrefours de Pont-Point sont dangereux, car la visibilité est mauvaise.

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

Espaces publics

Les deux parkings servent de place publique le jour de la Saint-Martin. Le parking de la salle est fermé sur lui-même. Il pourrait être ouvert sur la RD 50 pour mieux marquer la centralité du bourg.



Les cheminements et les talus abrupts, vestiges de la trame rurale traditionnelle sont préservés au cœur du village. Il faudrait les préserver tels quels pour que le village conserve son charme.



La place du piéton est prise en compte dans un aménagement le long de la RD 50 ce qui est une excellente initiative. Toutefois la traversée de la RD 50 n'est pas sécurisée.



Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration des constructions autour du bourg, et de quelques hameaux situés en enfilade, au hameau Prunier au hameau Pastourel.

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

Plusieurs typologies de maisons traditionnelles se côtoient :



La maison typique du Mesnil est une construction en pierre grise, 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.



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 manque d'entretien ou par des restaurations qui ne respectent pas le bâti ancien. Par ailleurs, les quelques vestiges d'architecture en terre sont bien mal en point.

Le hameau Prunier est intéressant par un bâti et de qualité qui mériterait d'être remis en valeur.

Plusieurs maisons traditionnelles sont camouflées sous des enduits-ciment.

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. (ici toiture en chaume qui ne respecte pas la construction initiale, baies vitrées, etc.)



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 piètre qualité ont un impact fort sur la qualité de l'espace public.

Certains bâtiments récents ont une architecture médiocre et ne contribuent pas à donner du caractère au bourg.





L'opération de logements groupés située au nord du bourg est un bon exemple d'intégration de bâti neuf dans un environnement traditionnel : les maisons sont alignées, ont un étage sous forme de lucarnes en partie basse de la toiture



En revanche, l'usage du bois ne posa pas de problème, si les volumes restent simples car il rejoint les modes de constructions traditionnels et utilise des matériaux naturels.

La vie communale

Les équipements publics et propriétés communales

- Eglise et cimetière (projet de columbarium)
- Salle de réunion
- Mairie (dans l'ancienne école)
- 1 logement communal au dessus de la mairie,
- 2 logements communaux à côté de la salle
- 1 logements communal au Pont Peint
- plusieurs terrains qui ont été légués à la commune en échange d'offices religieux
- 5 logements HLM réalisés par la communauté de communes

Activités

- paysagiste (entretien et création d'espaces verts)
- plombier – chauffagiste
- garage

Exploitations agricoles.

- Hameau Prunier
- Hameau Patourel
- Hameau du Vechef (avec un site annexe à proximité)
- Hôtel Saint-Jean, avec une annexe au hameau du Vechef.
- Hameau Griffon : production de céréales et légumes.

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

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

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

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.

Fibre optique

La fibre optique passant sur des propriétés privées doit être préservée, ou déplacée avec l'accord du gestionnaire.

Patrimoine

Afin de préserver le paysage de la commune, la DIREN de Basse-Normandie recommande que « l'extension de l'urbanisation se fasse essentiellement sous forme d'opérations structurantes à partir du bourg ».

Patrimoine et Archéologie² :

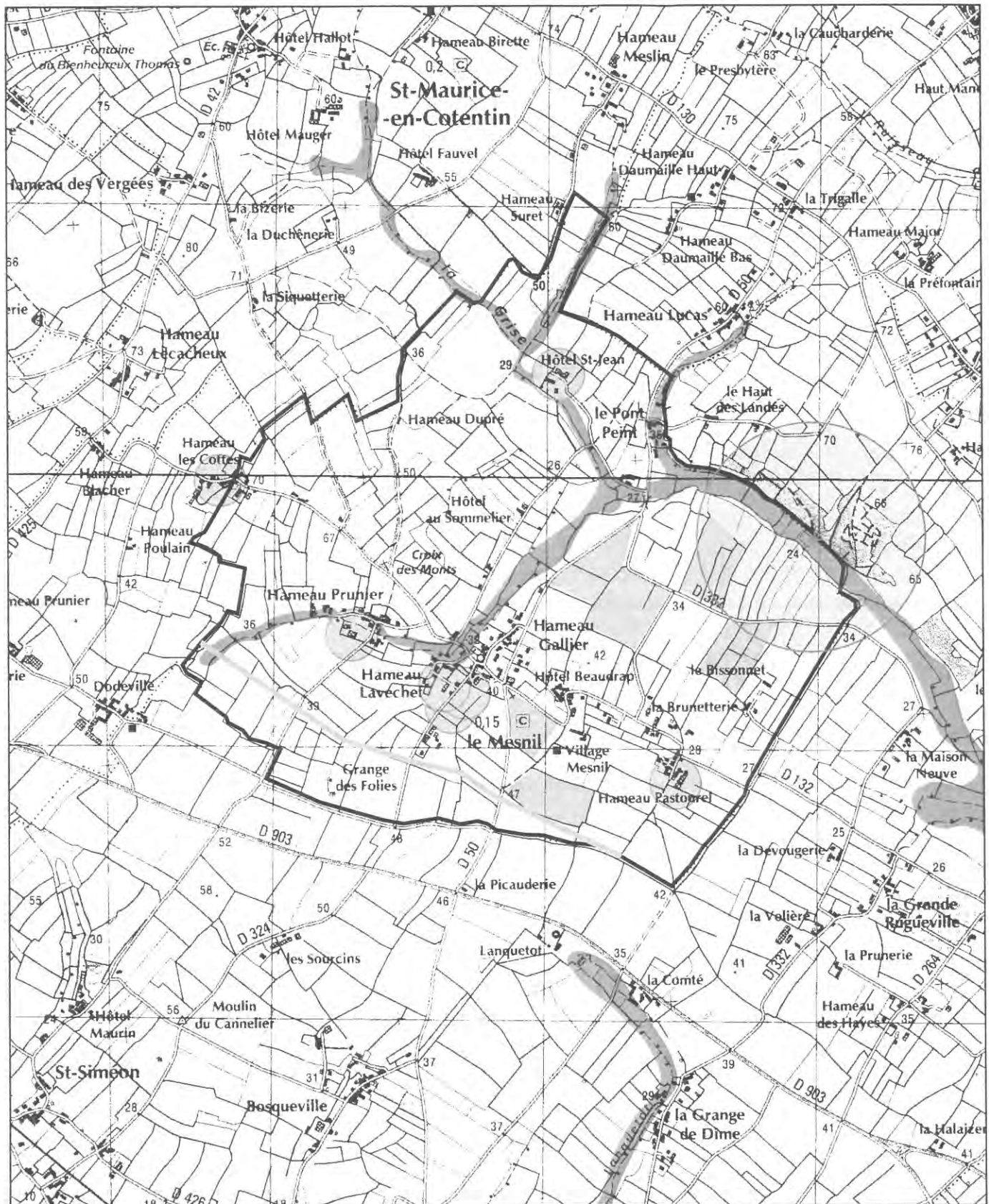
Aucun site ou vestige archéologique n'est actuellement recensé sur le territoire de la commune.

Cours d'eau

La commune est traversée par le cours d'eau suivant :

- La Grise, répertoriée en classe 1 B (bonne) dans la carte des objectifs de qualité. Elle est classée en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

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



Le Mesnil

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier
2007

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Contraintes et servitudes d'utilité publique



Servitude A5 : adduction d'eau potable



Servitude 14 : établissement des canalisations électriques

Câble souterrain (fibre optique France Télécom)

Zone inondable



Gabion + 400 m de rayon

Siège d'exploitation agricole avec bâtiments d'élevage

Epan dage

Contraintes agricoles

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

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

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est représentée sur la commune : 5 exploitations sont recensées, dont :

- 4 élevages bovins ou production laitière
- 1 producteur de céréales et de légumes

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.

La commune a fait l'objet d'une réorganisation foncière.

Chasse

Un gabion est présent sur la commune, il importe de le localiser et de les faire figurer, car la zone constructible ne devra pas être à proximité de l'installation de tir en raison du danger inhérent à l'activité. (distance recommandée de 400 mètres).

Réseaux et assainissement

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.

Assainissement des eaux usées

L'étude d'assainissement en cours montre que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est très variable d'un secteur à l'autre. L'est du bourg est favorable à l'assainissement par épandage souterrain, ce qui est recommandé pour les nouvelles opérations d'urbanisme. A priori, la commune devrait opter pour un assainissement individuel sur toute la commune.

³ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Le Mesnil / carte communale / rapport de présentation



Le Mesnil

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier
2007

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Réseaux



Adduction d'eau potable

Aptitude des sols à l'assainissement individuel



Bonne aptitude : sol apte à l'épandage souterrain
superficiel mais avec suggestions particulières



Unité de sol incertaine



Aptitude médiocre : sol nécessitant un lit filtrant
vertical drainé

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

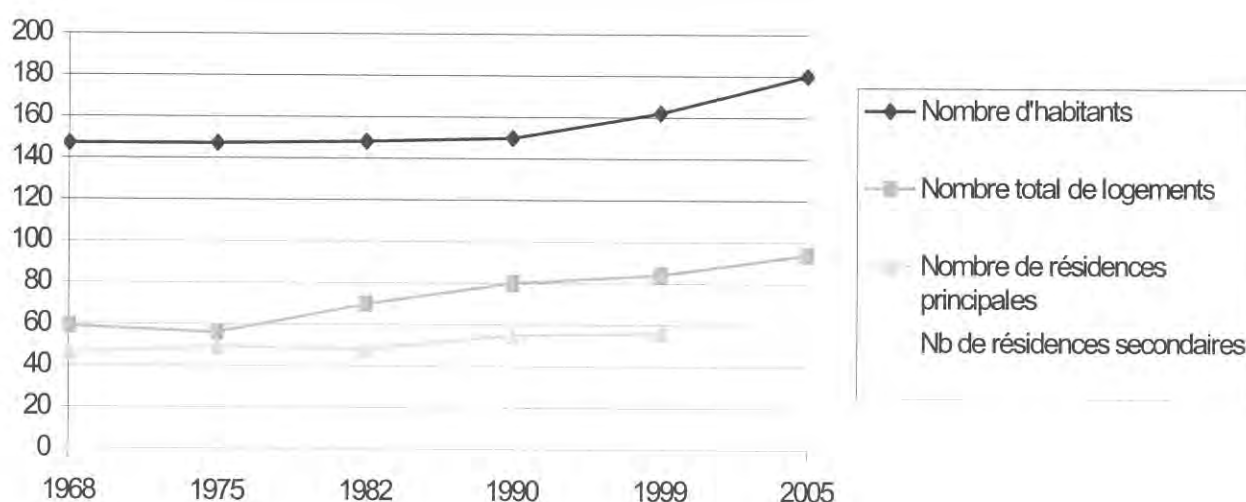
Entre les recensements de 1975 et 2005, la population de la commune a augmenté de 33 habitants.

En 1999, l'indice de jeunesse⁴ de 1,25 révèle une population assez jeune. Le nombre d'habitants par résidence principal reste élevé, mais tend à baisser dans toute la France. Ce chiffre illustre le desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale.

En 1990, la part des agriculteurs représentait 23,1 % contre 14,3 % en 1999, ce chiffre montre une forte baisse du nombre d'exploitations sur la commune.

En 1999, La part des retraités représentait 42,9 % de la population contre 36,7 (dans la Manche).

	Le Mesnil 1968	Le Mesnil 1975	Le Mesnil 1982	Le Mesnil 1990	Le Mesnil 1999	Le Mesnil 2005
Nombre d'habitants	147	147	148	150	162	180
Nombre total de logements	59	56	70	80	84	94
Nombre de résidences principales	46	49	48	55	56	
Nb de résidences secondaires	0	5	16	21	25	
Nb log. Vacants	13	2	6	4	3	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,2	3,0	3,1	2,7	2,9	



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

Logement

Structure du parc de logement

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

- 100 % de maisons individuelles (78 % dans la Manche) ;
- 89,3 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 60,7 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 30,3 % de logements achevés après 1975 (34,4 % dans la Manche)
- 12,5 % de logements sans baignoire ni douche ;
- 57,1 % de logements « tout confort⁵ » (77,3 % dans la Manche).

On observe que la part de logements vacants était de 3,6 %, la moyenne départementale se situant à 6 %.

En 1999 Les résidences secondaires représentaient 29,8 % du parc de logements : depuis 1982, les logements neufs permettent à peine de compenser la création de résidences secondaires.

Logements locatifs

La commune dispose de 5 logements HLM de type individuel au 1^{er} janvier 2003 représentant 8,9 % des résidences principales, tous ces logements ont été subventionnés par un financement PLA. En outre, la commune est propriétaire de 4 logements communaux dont un PLAI.

De ce point de vue, la commune offre un nombre suffisant de logements locatifs, ce qui rare en campagne. C'est également un moyen efficace pour compenser l'augmentation de résidences secondaires.

Rythme de construction

Le nombre de résidences principales a augmenté de 7 logements entre 1975 et 1999 soit environ 1 construction tous les 3 ans.

De 1990 à 2004, le nombre de logements créés est de 16, soit une construction par an.

Mais en 2007 il y a eu au moins 7 permis de construire accordés pour des logements.

On observe donc une montée spectaculaire du nombre de logements créés. Les augmentations trop rapides bouleversent les équilibres, entre le bourg et les hameaux et dans la composition de la population et sont souvent source de difficultés par la suite. La commune étant petite elle devra veiller à maîtriser sa croissance et s'assurer d'avoir des moyens financiers suffisants pour accueillir ses nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

⁵ Tout confort : à la fois WC intérieur + baignoire ou douche + chauffage central ou électrique
Le Mesnil / 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 **30 habitants supplémentaires** d'ici 2017, en passant de 180 à 210 habitants en 10 ans.
- A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **12 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **30** habitants.
- A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le **point-mort**) est estimé à environ 1 logement par an pour 400 habitants soit **0,5** logements par an dans la commune, **d'où 4 logements** au cours des 10 prochaines années.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	30 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	12 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	4 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	16 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	19 200 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire	5 760 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 840 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	28 800 m²

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir environ **16 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 %.

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**.



Schéma d'aménagement : le bourg / variante 4

- | | | | |
|---|----------------------------|--|--|
|  | Habitat existant |  | Voie à créer (tracé de principe) |
|  | Activités existantes |  | Propositions de terrains constructibles |
|  | Equipement public |  | Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie. |
|  | Zone agricole ou naturelle |  | Exemple d'implantation de construction |
|  | Haie bocagère à préserver |  | Principe de voie à créer à long terme |
|  | Zone inondable |  | Cheminement piéton à créer (tracé de principe) |
| | |  | Ecran végétal à créer |

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Créer des voies nouvelles selon un schéma cohérent sur le long terme.
- Autant que possible, conserver la trame bocagère et les haies existantes.
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- Axer le développement essentiellement sur l'accession à la propriété en périphérie et sur le locatif au cœur du village.
- Le réseau d'eau est capable d'alimenter les constructions envisagées.
- L'assainissement sera individuel.

Le bourg

- Ne pas développer seulement l'est du bourg mais répartir les constructions tout autour du bourg.
- Intégrer le projet de lotissement communal prévu sur la parcelle 275 (hameau Gallier).
- Préserver les abords de l'Hôtel Beaudrap.
- Préserver le chemin creux existant au départ de l'hôtel Beaudrap.
- Planter des haies bocagères en limite des opérations en particulier au hameau Gallier (entrée nord du bourg) et aux abords de l'Hôtel Beaudrap.

Hameau Prunier

- Etendre très légèrement une partie actuellement urbanisée sur un terrain qui ne connaît pas de contrainte particulière.

Hameau Le Vechef : zone artisanale

- Une zone constructible réservée aux activités incompatibles avec l'habitat est prévue sur l'emprise du garage situé au sud du bourg, afin de permettre l'évolution de cet établissement dans difficultés.

Mise en œuvre

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

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

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

Droit de préemption

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

Taxe communale sur les plus-values 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 [...].

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

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

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

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

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)

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) –déjà instauré sur la commune, taux 1%

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.

Variation l'offre de logements

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

Permis de démolir

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

Protection d'éléments de paysage

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

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

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

5. Justifications et évaluation 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, et éviter le mitage des hameaux en campagne.
- L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- Une phase ultérieure du développement de la commune a été étudiée, afin de réserver des accès placés judicieusement et pouvoir y appliquer le droit de préemption.

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

- La carte communale ne favorise que le développement du bourg et des principaux hameaux, ce qui permettra de préserver 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.

Prise en compte du document de gestion des espaces agricoles et forestiers (DGEAF)

Référence cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation	Epandage	Particularité
			Labours Pâturage Friche Loisirs...	oui non	quota laitier terre primable DPU Culture bio...
Hameau Gallier					
111	Paul Noël	Joël André	labours	oui	primable + DPU
296	Paul Noël	Joël André	labours	oui	primable + DPU
L'Autel Beaudrap					
330	Bruno Doguet		A bâtir (CU+)	non	
303	Marianne Levéel	Joël André	pommiers	non	
273	Georges Itier	Joël André	Vente d'herbe	non	
275	Georges Itier	Joël André	?	non	
Hameau Prunier					
248	Lucienne Bouvet	Daniel Mellet	prairie	non	primable
Zone artisanale					
454 a	SCI Les Maronniers	GAEC de l'Eglise	prairie	non	primable

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

- Cet inventaire montre que seulement deux des parcelles proposées comme constructibles ont un plan d'épandage.
- La plus grande parcelle est exploitée par Joël André qui est l'exploitant le plus touché par le projet de carte communale, toutefois les superficies concernées sont modestes.

Récapitulation des surfaces constructibles

m ²	Superficie de la zone	superficies disponibles pour la construction en 2007
Le bourg / hameau Gallier	82 000	29 100
Hameau Prunier	16 000	100
Totaux habitat	98 000	29 200
Zone A, hameau Le Vechef	16100	6900

Le total des estimations des superficies montre que la capacité des zones constructibles est dans des ordres de grandeur cohérents par rapport aux objectifs retenus.

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve

- les espaces naturels boisés ;
- l'espace naturel constitués par les vallées et les zones inondables ;
- les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments d'élevage ;
- les cheminements piétons et ruraux existants.

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 entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles ; de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des dernières années.

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.

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

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (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 constructible A

Cette zone est constructible pour des activités incompatibles 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

Cette zone est 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'extensions des constructions existantes sont permises. La création d'équipements publics est autorisée.

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 :

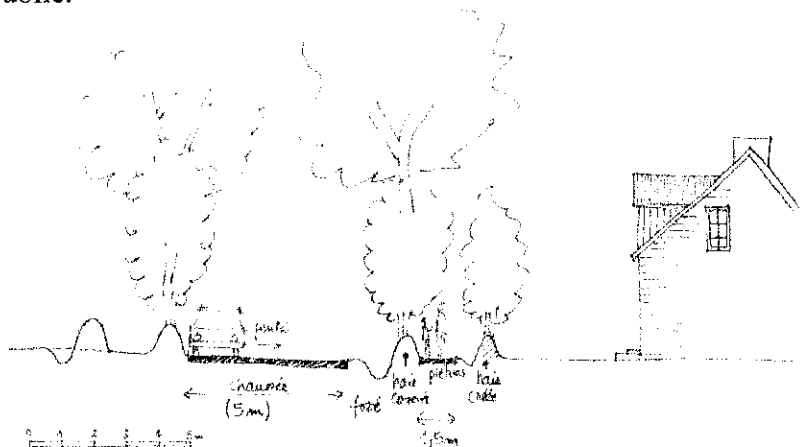
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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).

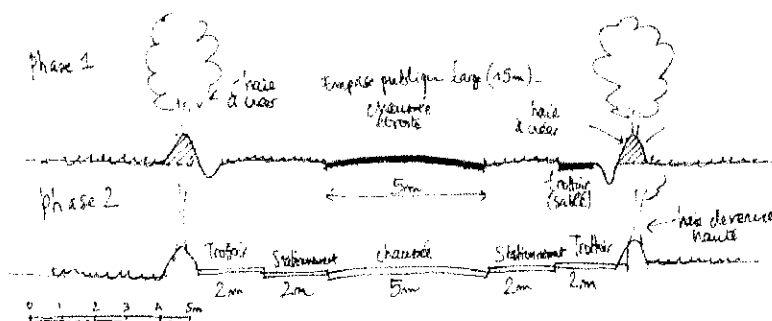
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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 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 ;
- Interdire l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...) ;
- 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 ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme Les règles générales de l'urbanisme

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

Article R. 111-1

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

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

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

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

Article R111-6

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

Le Mesnil / carte communale / rapport de présentation

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 reculem..

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

* * *