

Département de la Manche

Commune de  
**La Ronde-Haye**



**Carte communale**  
approuvée le 30 juillet 2007

**Rapport de présentation**

SOUS-PREFECTURE

10 AOUT 2007

DE COUTANCES

Maitre d'ouvrage

**Commune de La Ronde-Haye**

Le bourg  
50490 La Ronde-Haye  
tel : 02 33 07 67 67  
fax : 02 33 07 67 67

Le Maire-Adjoint,



Représentant de l'Etat

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

Les Unellés - BP 706  
50207 Coutances cedex  
tel : 02 33 76 77 33

Bureau d'études

**Philippe Avice,**  
**architecte-urbaniste**

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

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral de  
SAUTY-L. O. le 10 OCT 2007

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

D. MOREL

# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Vie communale

## 2. Contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale  
Projet d'intérêt généra  
Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Agriculture  
Assainissement et réseaux

## 3. Analyse des données socio-démographiques

Population  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimation des besoins sur 10 ans  
Principes d'aménagement  
Evaluation des superficies constructibles  
Mise en œuvre

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

## 6. Les règles d'urbanisme

Ensemble du territoire  
Zone constructible C  
Zone naturelle N

## 7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics  
Aspect des constructions

## Annexes

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

# 1. État initial

## Caractéristiques physiques

### **Etymologie<sup>1</sup>**

Le nom de La Ronde-Haye signifie « la lisière du bois de forme arrondie », car en ancien français, *haie* a d'abord eu le sens de lisière d'un bois.

### **Relief**

Le territoire de la commune est peu marqué par le relief. Il s'étage à des altitudes comprises entre 93 m (hôtel Lapère) et 32 m (moulin du Mesnil Yserand). Globalement, la commune est composée d'un plateau long et étroit, qui s'achève sur des vallées peu profondes.

Les lignes de points hauts et de points bas sont parallèles et orientées nord-sud.

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

### **Hydrographie**

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

---

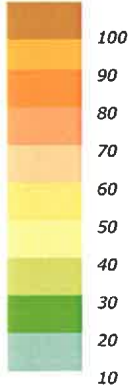
<sup>1</sup> Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.

# Le Ronde-Haye

## Carte communale

### Relief

Altitudes en mètres NGF



Point le plus haut

--- Ligne de points hauts



Point le plus bas

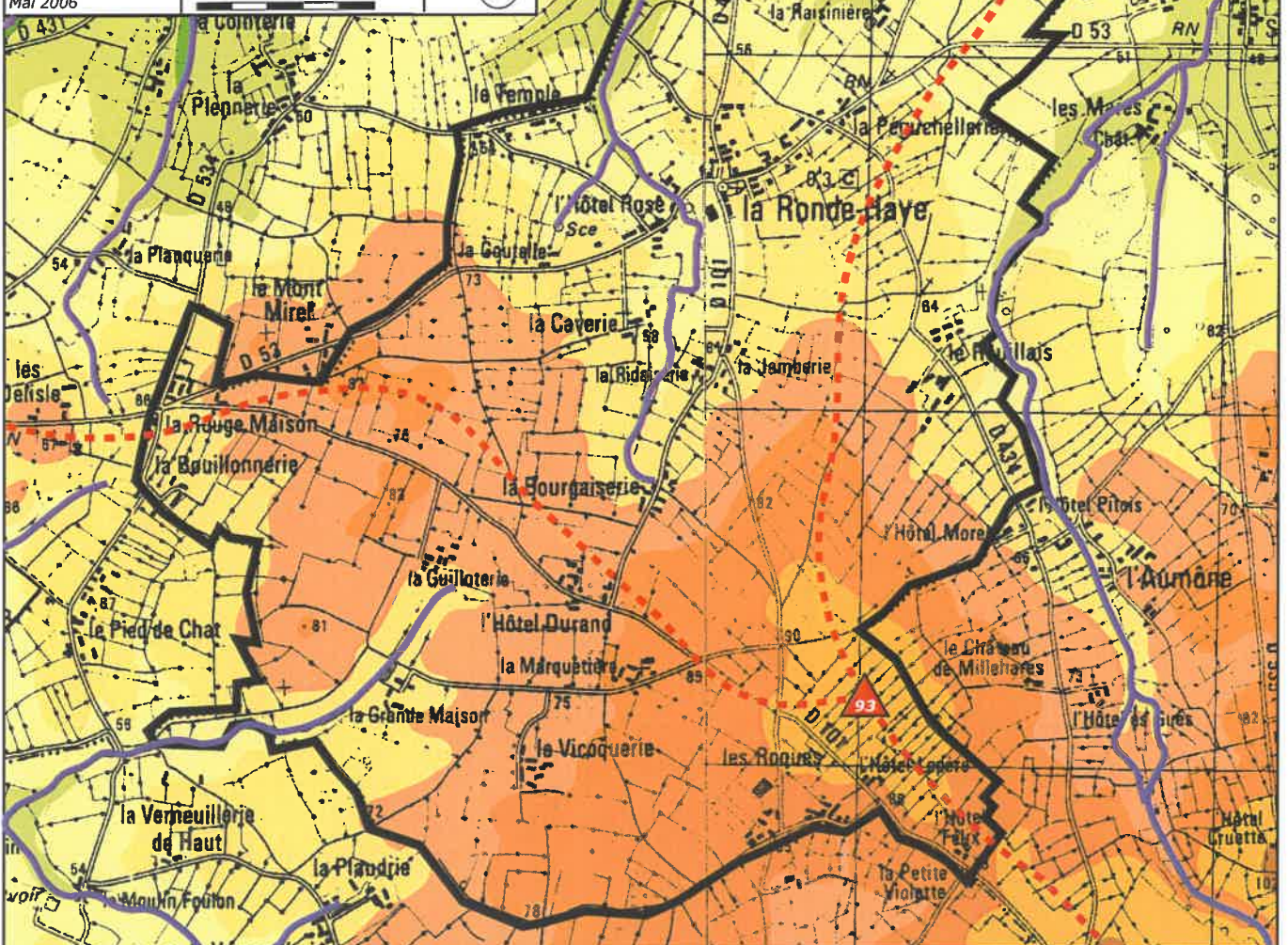
— Cours d'eau

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Mai 2006

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Nord



## Caractéristiques paysagères

### Unité paysagère



#### Le bocage

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

#### Les vallées

Les petites vallées orientées nord-sud et inhabitées, elles abritent une végétation de milieu humide et les coteaux sont davantage boisés.



#### Le remembrement

Si bon nombre de haies ont été abattues, le paysage a conservé son aspect rural car il y avait jusqu'à une époque récent peu de constructions et beaucoup de végétation.



### Points forts



En venant de l'ouest, la silhouette du bourg a été conservée intacte, c'est l'un des points forts du paysage.



Par son clocher à la toiture en bâtière typique 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.

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

(calvaires).



### Points faibles

Il est regrettable de trouver à l'entrée du village bâtiment délabré dont le seul usage est précisément de servir de support aux panneaux publicitaires.



Le bâti en masse est parfois détruit pour être remplacé pour tout ou partie par des constructions en parpaings, sans aucun intérêt pour le paysage ni le patrimoine.












La multiplication d'appentis et d'extensions fait disparaître le bâti traditionnel derrière des cabanes.

# Le Ronde-Haye

## Carte communale

### Paysage

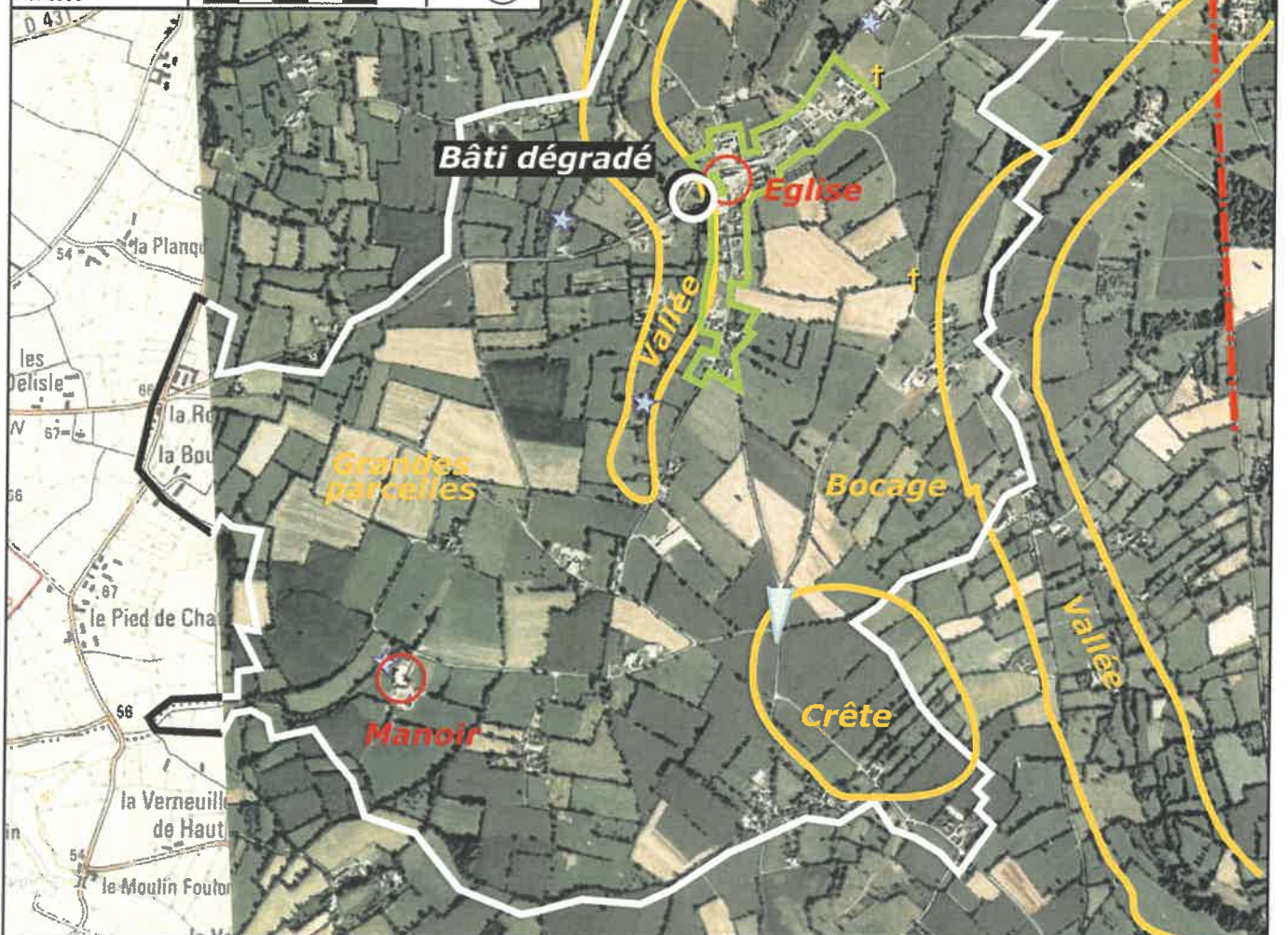
-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Puits, étang...
-  Point d'appel
-  Point faible
-  Petit patrimoine religieux
-  Point de vue remarquable

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Mai 2006

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Nord



## Caractéristiques urbaines

### **Trame des voiries et espaces publics**

La commune est située à l'écart des grands axes de circulation, il règne un grand calme sur tout le territoire et l'on se sent en sécurité sur les routes de campagne.



Les routes départementales tissent un réseau relativement dense, l'axe principal étant la RD 53 qui relie Saint-Sauveur-Lendelin à la côte. Toutes les routes départementales convergent dans le bourg.

Entre 2000 et 2004, aucun accident corporel n'est à déplorer sur les routes de la commune.

Les espaces ruraux nouvellement urbanisés demandent des aménagements sobres et conservant l'aspect rural du village (car c'est bien ce que les habitants sont venus y chercher)



Le square au bord du ruisseau est une excellente initiative pour accompagner le développement de l'habitat par le développement d'espaces publics.









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.

# Le Ronde-Haye

## Carte communale

### Voirie

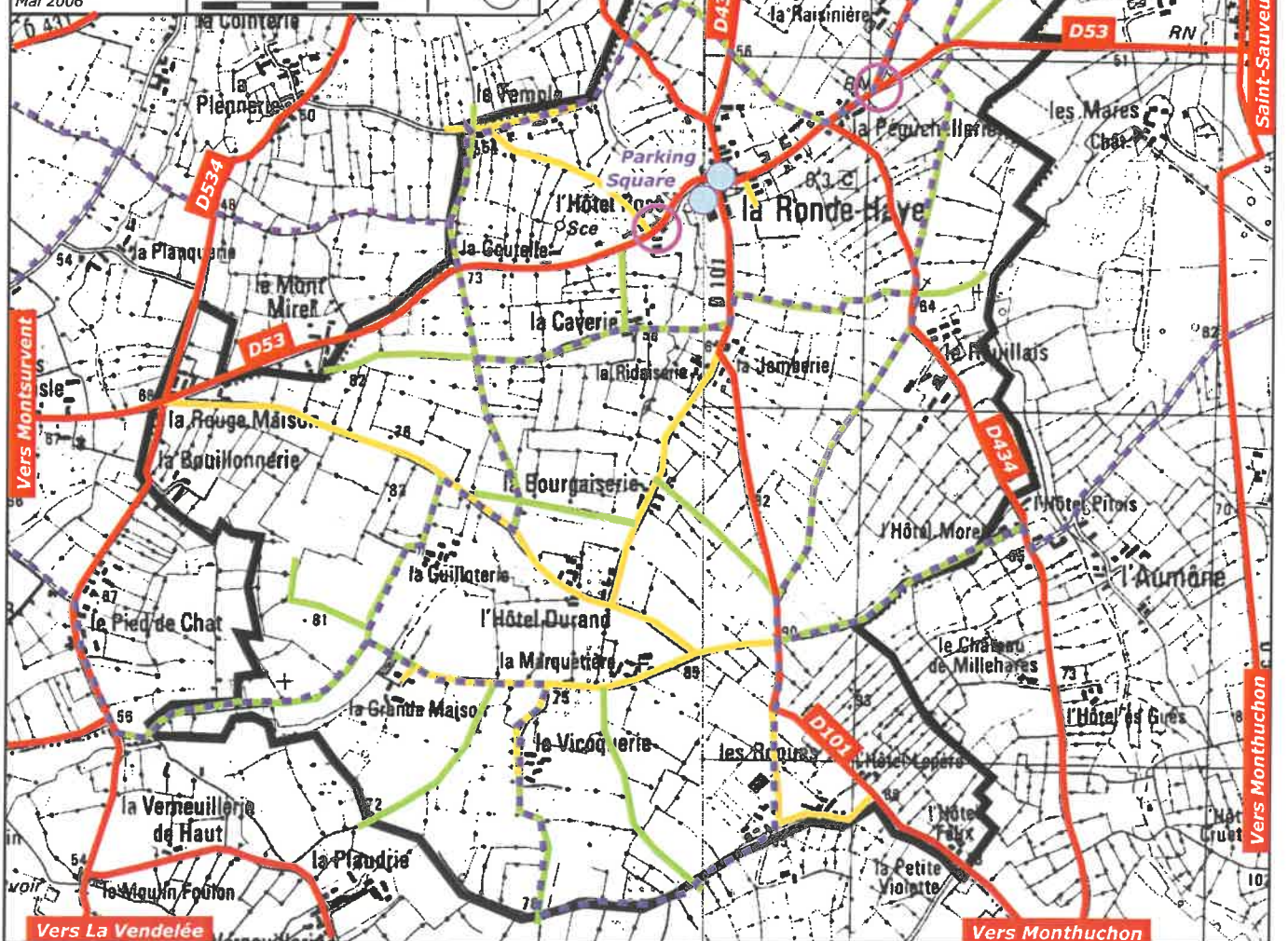
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Incohérence, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Mai 2006

Echelle : 1/20 000

0 500 m








Nord



# Le Ronde-Haye

## Carte communale

### Occupation des sols

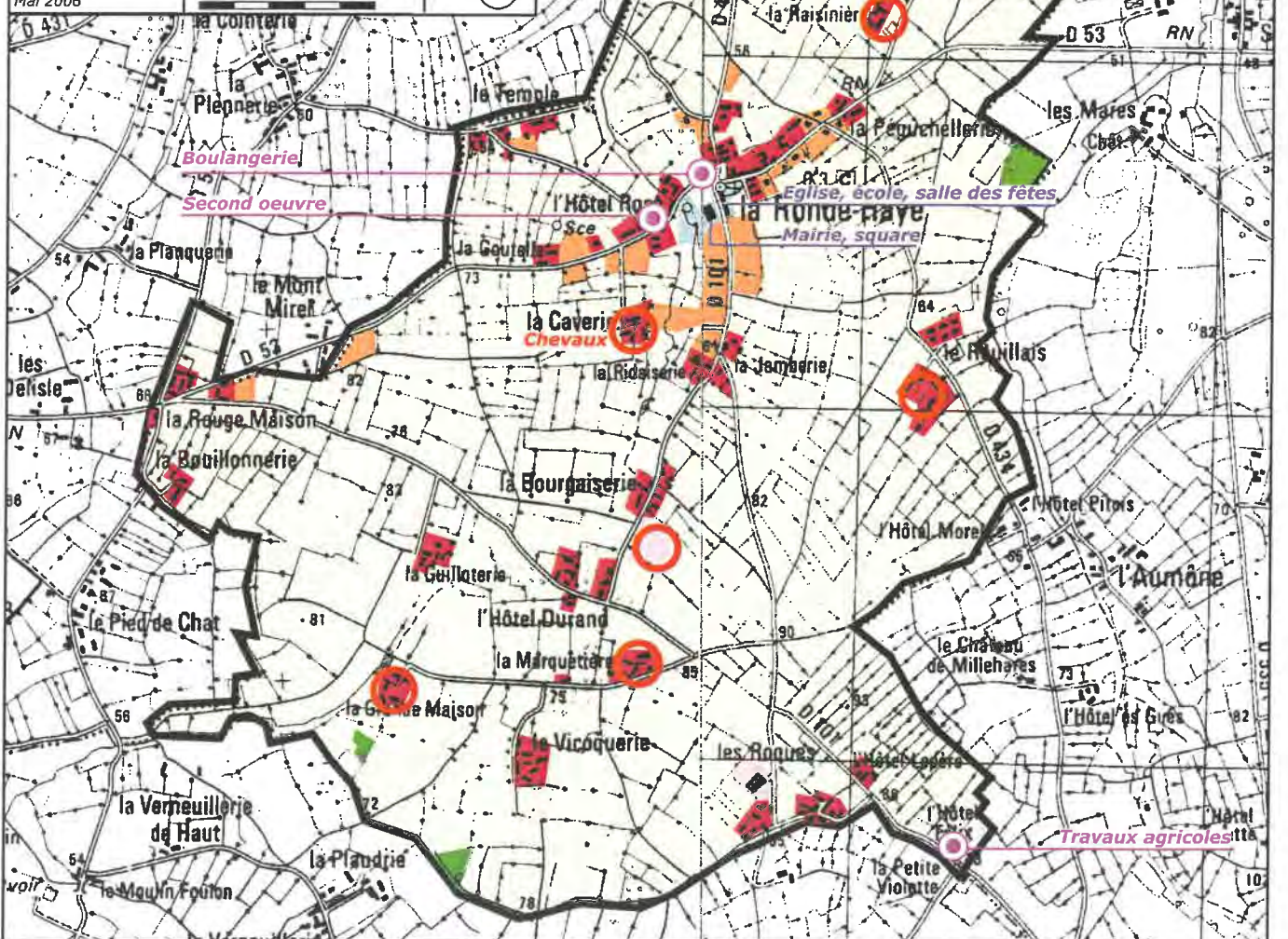
-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Boisements
-  Agriculture
-  Equipement public
-  Activité
-  Siège d'exploitation avec élevage

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Mai 2006

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Nord



## Mode d'occupation des sols

Le bourg bien tranquille où subsistent un commerce et une école s'est développé de manière soudaine et linéaire le long des routes conduisant à l'église.

## Caractéristiques du bâti ancien



La mairie est l'une des rares maisons en pierres. Il s'agit de maisons à un ou deux étages. Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises. On remarque l'existence de petites lucarnes implantées en partie basse de la toiture. La façade principale 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, implantées pile au faîtage

Mais la maison traditionnelle de La Ronde-Haye est construite en mâsse, avec un étage implantée selon l'alignement de la route, ou façade principale au sud. Les façades arrières sont très fermée



Les façades nord correspondent généralement à des façades arrières, et les ouvertures sont disposées de manière irrégulière. Il n'y a pas forcément de clôture ou de muret entre la rue et la maison. A présent, les toitures sont souvent en tuile rouge voire en tôles, sans lucarne mais avec souvent une demi-croupe au pignon.

De nombreuses maisons en terres sont enduites de ciment, ce qui est mauvais pour le matériau naturel qu'est la terre.



Les extensions devraient se faire en poursuivant le plan initial, quitte à modifier la hauteur du faîtage, mais sans jamais réaliser d'appentis à une pente de toiture.



## Caractéristiques du bâti récent

Les maisons construites depuis les années 1970 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage local. L'absence de haie en limite de parcelle nie totalement l'environnement de la maison.

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

L'implantation des constructions en retrait, donne beaucoup d'importance à la clôture, il faut veiller à ce qu'une certaine harmonie entre les constructions ne donne pas un aspect trop quelconque aux nouveaux quartiers.

Les façades aux teintes claires ont un impact très fort sur le paysage de bocage.

Les contrastes sont inversés (façades claires, menuiseries sombres, toitures marron...).

L'architecture est souvent hésitante et irrégulière.



L'usage des bâtiments préfabriqués n'est pas fait pour durer.

Le coloris marron proposé par cette maison habillé de clins de bois sera plus discrète.



## Vie communale

### **Equipements publics**

- Mairie
- Eglise + cimetière (inventaire en cours, certaines sépultures devraient être relevées, mais il faudra prévoir un emplacement complémentaire pour l'avenir.
- Ecole : RPI avec Muneville-la-Bingard, Montsurvent, Ancteville et Geffosses (cantine à Muneville). A La Ronde-Haye, il y a 2 classes + une salle d'activités + 1 logement.
- Collège à Saint-Sauveur-Lendelin, lycée à Coutances.
- Parc paysager + terrain de boules
- 2 Salles des fêtes : une de 100 places et une de 40 places.
- Bouillotte
- Les équipements sportifs se situent à Saint-Sauveur-Lendelin.
- Lande communale

### **Activités**

- un boulanger + gaz + épicerie + journaux
- entreprise de travaux agricoles
- entreprise de second œuvre
- peintre en bâtiment

### **Agriculture**

11 exploitations agricoles sont recensées. Leur activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière. On compte 5 exploitations importantes et 6 sites d'élevage modestes, dont deux sites d'élevage de chevaux.

## 2. Contraintes et servitudes

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

### Schéma de cohérence territoriale

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

### Projet d'intérêt général

Un projet de faisceau hertzien reliant le sémaphore de Carteret au Mont-Robin à Percy est à l'étude. Il concernera le territoire de la commune, une largeur spéciale de dégagement contre les obstacles de 200 m est à prévoir, mais le tracé n'est pas communiqué à l'heure actuelle.

### 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.

### Patrimoine

#### **Archéologie<sup>2</sup>**

La commune compte deux menhir aux Roques

#### **Cours d'eau**

La commune se trouve sur la ligne de partage des eaux : les cours d'eau situés à l'est rejoignent la baie des Veys tandis que ceux situés à l'ouest rejoignent l'Ay.

#### **Préservation des ressources en eau**

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute et Est-Cotentin (sur l'est de la commune), lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans.

---

<sup>2</sup> « 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. »

## Agriculture

### **Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**

L'agriculture est l'activité dominante : 11 exploitations sont recensés. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés<sup>3</sup> : 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.

La commune a été remerciée.

### **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.

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

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

## Réseaux et assainissement

### **Adduction d'eau potable**

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Saint-Sauveur-Lendelin à partir de la station de pompage de la Taute. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique.

### **Assainissement des eaux usées**

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée à la demande de la communauté de communes de Saint-Sauveur-Lendelin. Cette étude a mise en évidence, d'une part, l'existence de plusieurs rejets d'eau usées vers le réseau pluvial, et d'autre part, une nature des sols ne permettant pas la mise en place d'une filière d'assainissement standard avec épandage souterrain.

L'enquête publique a eu lieu.

---

<sup>3</sup> Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées  
**La Ronde-Haye – carte communale – rapport de présentation**




# Le Ronde-Haye


## Carte communale


### Réseaux

 Adduction d'eau potable


### Aptitude des sols à l'assainissement individuel

 A - Traitement par épandage souterrain dans le sol

 C - Lit filtrant drainé, dispersion en surface

 caractère mixte A et C

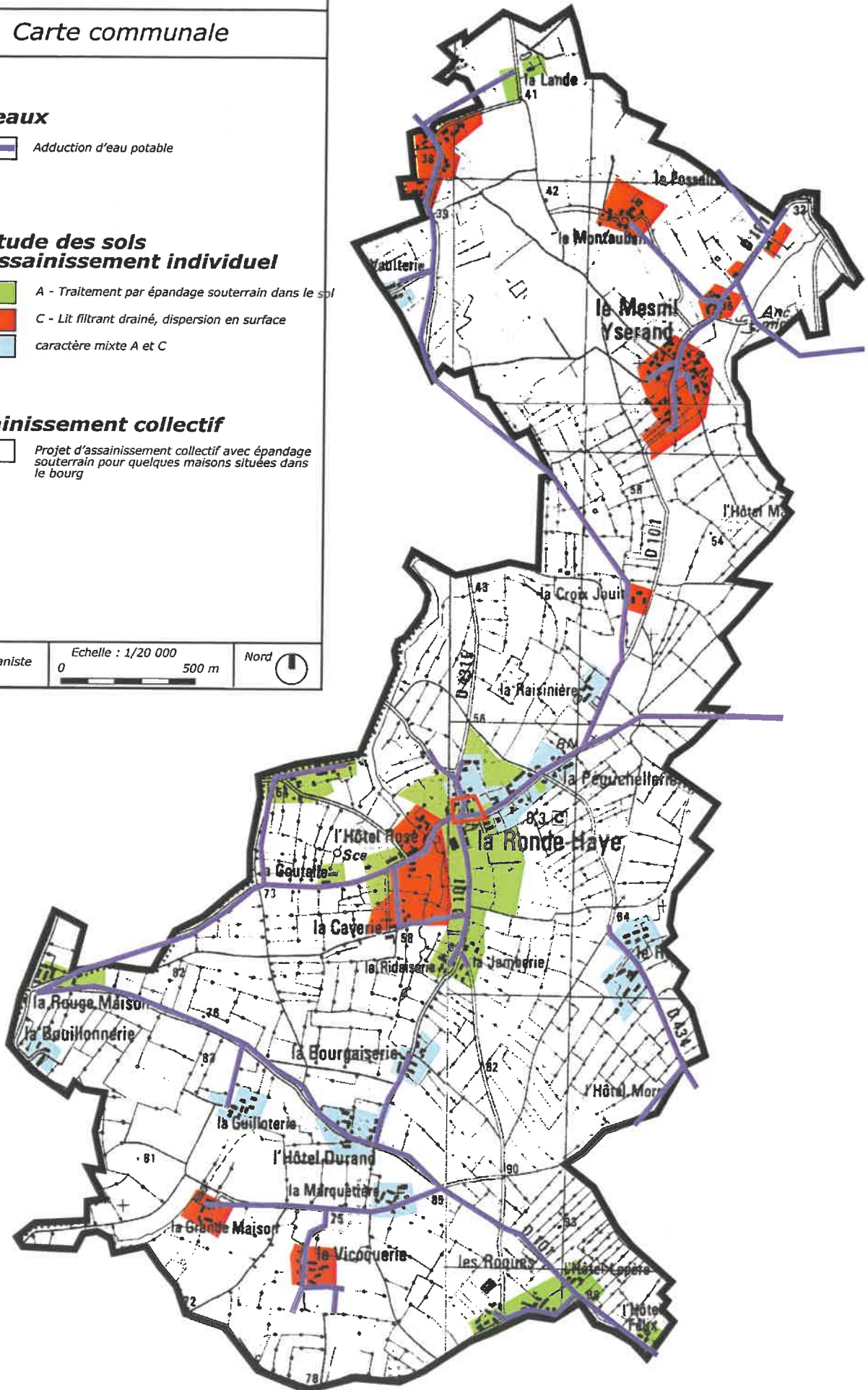
### Assainissement collectif

 Projet d'assainissement collectif avec épandage souterrain pour quelques maisons situées dans le bourg

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Mai 2006

Echelle : 1/20 000  
0 500 m

Nord



### 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.

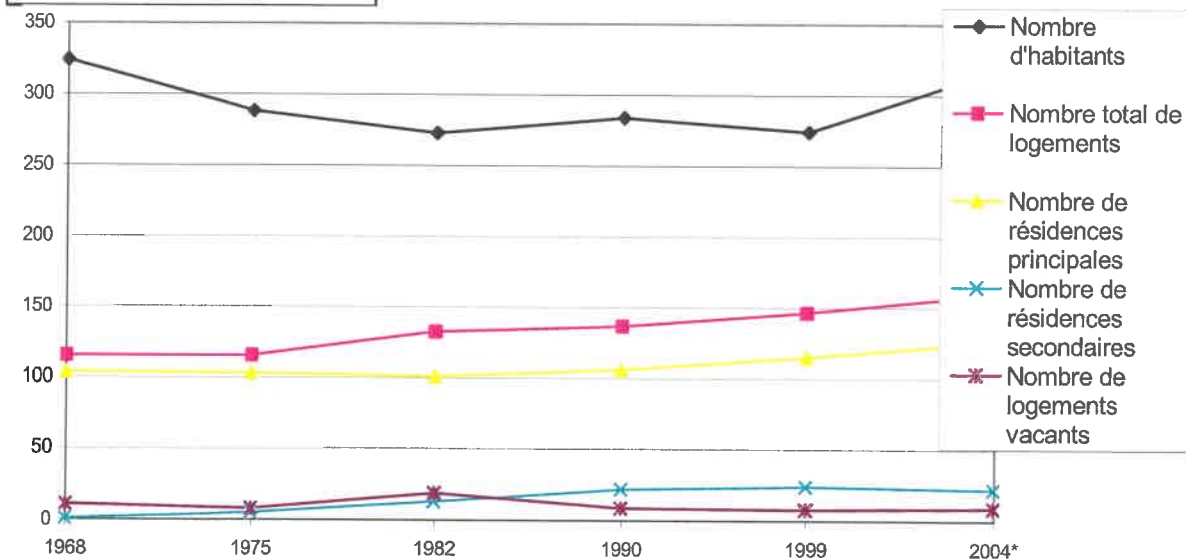
#### Population

Après une baisse de la population importante jusqu'en 1982 liée à l'exode rural, la commune a stabilisé sa population entre 1982 et 1999. Le recensement complémentaire fait état d'une reprise importante de la croissance démographique : avec 318 habitants en 2005, la commune a pratiquement retrouvé la population de 1968.

En 1999, l'indice de jeunesse<sup>4</sup> était de 0,65, ce qui montrait une population assez âgée. Selon les élus, la population aurait rajeuni depuis le recensement de 1999 (ce que semble confirmer la légère augmentation du nombre d'habitants par résidence principale en 2004).

La part des ménages travaillant dans le secteur agricole était de 7,1 % en 1999 (contre 4 % dans la Manche), la part des retraités était de 50% (36,7% dans la Manche).

	LRH 1968	LRH 1975	LRH 1982	LRH 1990	LRH 1999	LRH 2004*
Nombre d'habitants	324	288	273	284	274	318
Nombre total de logements	116	116	133	137	147	160
Nombre de résidences principales	104	103	101	106	115	126
Nombre de résidences secondaires	1	5	13	22	24	22
Nombre de logements vacants	11	8	19	9	8	9
nb hab / res pp	3,1	2,8	2,7	2,7	2,4	2,5



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

<sup>4</sup> part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

## Logement

Le nombre de total de résidences principales a augmenté régulièrement depuis 1975. La part des résidences secondaires a elle aussi considérablement augmenté, et venait pratiquement annuler l'effet des créations de logements sur le nombre total de résidences principales.

En revanche, le nombre de logements vacants a diminué et atteint en 1999 un taux normal de 5,44 %.

### **Structure du parc de logement**

La structure du parc de logements est uniforme :

- 96,5 % de maisons individuelles ;
- 80,9 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 59,1 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 22,6 % de logements construits depuis 1975 (33,9 % dans la Manche)
- 53,9 % de grands logements (5 pièces ou plus) contre 38,5 % dans la Manche
- tout confort<sup>5</sup> dans 59,1 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

### **Logements sociaux**

- La commune souhaite créer des logements pour personnes âgées dans le bourg (F2 ou F3).

## Rythme de construction

Le nombre de logements neufs construits entre 1999 et 2006 est de 25, soit un rythme de 3,6 constructions par an.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaux	moyenne
Logements neufs	4	2	2	2	2	5	4	4	25	3,6
Changements d'affectation pour habitation					1	1	1		3	0,4
<b>Totaux</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>4,0</b>

<sup>5</sup> Tout confort : habitation comportant simultanément les éléments de confort suivants : baignoire ou douche + WC intérieur + Chauffage central ou électrique.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- La commune souhaite se développer mais stabiliser la population à environ 400 habitants dans dix ans (soit 80 habitants supplémentaires).
- La municipalité souhaite conserver le caractère rural de la commune et préfère urbaniser les dents creuses identifiées dans le bourg à l'exception d'une zone se trouvant à proximité du bourg qui pourrait être proposée pour accueillir une zone destinée à solutionner l'assainissement d'une dizaine d'habitations dans le bourg (dont l'assainissement individuel s'avère quasi impossible) et quelques habitations nouvelles.
- La municipalité est confrontée à un nombre important de constructions et de demandes de certificats d'urbanisme, qui se font sans logique ni organisation.
- La PVR est instaurée sur la commune, l'étude permettra de connaître sur quels secteurs la mettre en œuvre.
- Organiser la construction, avec cohérence, notamment avec le schéma directeur d'assainissement. En effet jusqu'ici l'urbanisation s'est développée en linéaire, mais il est envisagé de la recentrer autour du bourg.
- La municipalité souhaite offrir des logements aux personnes âgées au cœur du bourg en raison de la proximité du commerce et des équipements.

### Estimation des besoins sur 10 ans

#### Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	80 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	32 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
Nombre de logements sur 10 ans	42 log.

#### Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1200 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	50400 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	20 %
Superficie maximale de la zone constructible	10080 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	10 %
Superficie pour espaces et équipements publics	5040 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	65520 m <sup>2</sup>

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 32 logements au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **80 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 **1 logement par an pour 400 habitants**, soit 10 logements au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **42 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1200 m<sup>2</sup>**, 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 **rétenction foncière** est fixé arbitrairement à 20 %.

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 10% est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

### Principes d'aménagement

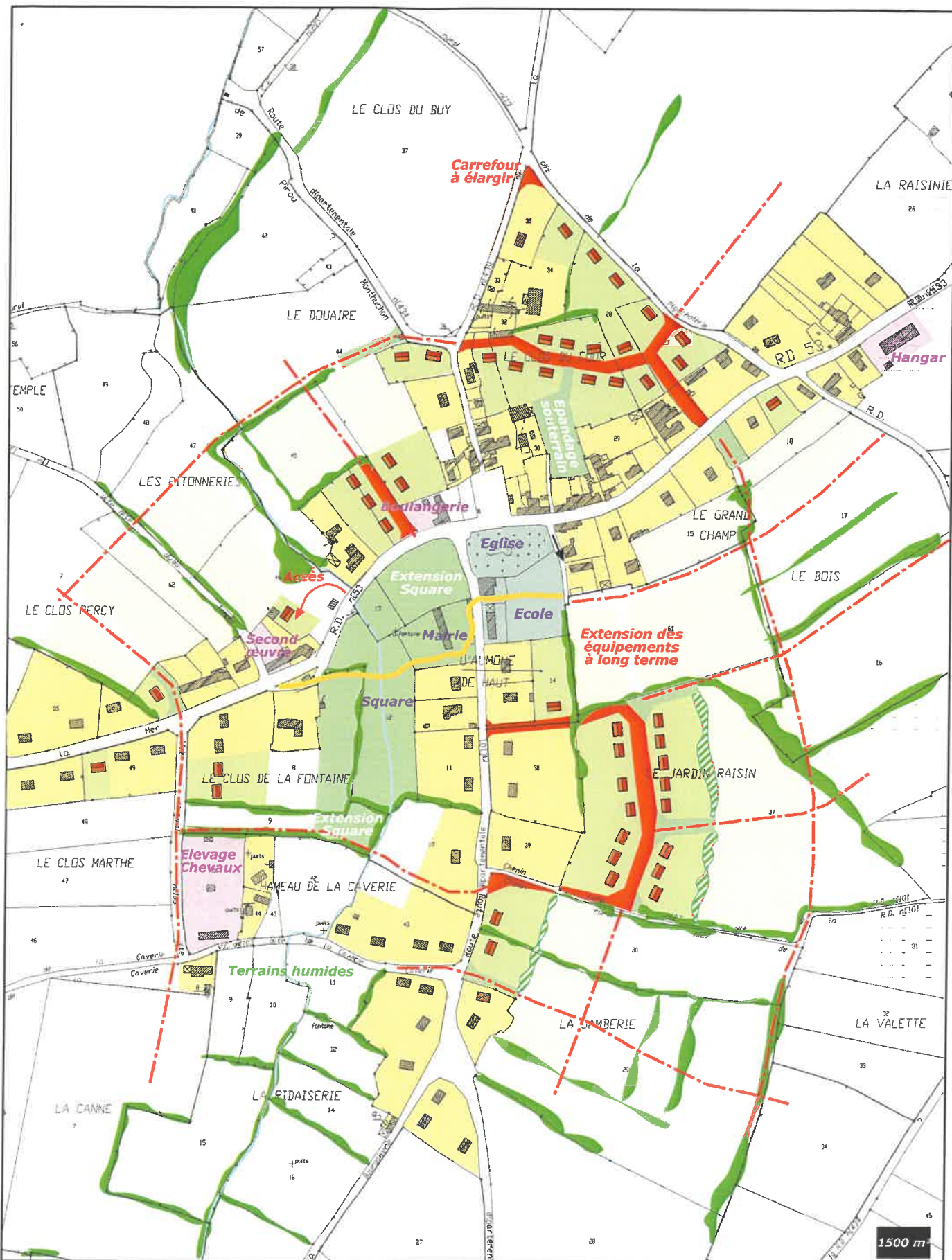
Aucune voie n'a été créée récemment, et la trame urbaine arrive à saturation, les possibilités d'extension des voiries sont aujourd'hui limitées. Par chance l'habitat est relativement concentré sur un seul secteur soumis à peu de contraintes, ce qui permet facilement d'étoffer le bourg. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Préserver la vallée qui traverse le bourg et le terrain situé à proximité de la mairie et de l'église. Ce terrain permettra d'étendre le square, ou le cas échéant d'accueillir des équipements au cœur du village
- Créer des voies de liaison pour desservir les cœurs d'îlot au sud-est du bourg.
- Préserver les terrains situés à proximité de l'élevage de chevaux.
- Ne pas étendre l'urbanisation davantage en linéaire.
- Réserver un terrain au cœur du bourg pour l'épandage semi-collectif de quelques maisons anciennes du bourg.
- Prévoir d'améliorer les liaisons avec les nouveaux secteurs de construction par le biais de liaisons piétonnes sécurisées.
- Prévoir une trame de voirie à développer à long terme, ce qui permet d'anticiper la position des accès futurs et de ne pas enclaver les terrains situés en second rang (voir schéma d'aménagement)

### Evaluation des superficies constructibles

Le tableau ci-dessous récapitule les superficies ouvertes à l'urbanisation :

	Superficie disponible	Nombre de lots envisageable
Bourg variante 3	61 600	41



## Le Ronde-Haye

### Carte communale

## Schéma d'aménagement : variante 3

	Habitat existant		Propositions de terrains constructibles
	Activités existantes		Voie à créer (tracé de principe)
	Equipement public		Réserve foncière (esp. vert., équip., voie)
	Zone agricole		Extensions à long terme
	Ecran végétal existant		Ecran végétal à créer

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Juillet 2006

Echelle : 1/5 000  
0 100 m

Nord



1500 m

## Mise en œuvre

Il ne sera pas possible de construire tous ces logements le long des voies existantes.  
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.

### **La zone d'aménagement différé (ZAD)**

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

### **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>6</sup>**

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)**

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.

---

<sup>6</sup> 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)**

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 Normandie<sup>7</sup>**

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.

---

<sup>7</sup> 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](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport 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 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.
- La commune souhaite stabiliser sa population, conserver son caractère rural et ne pas gêner l'activité agricole.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer le commerce du bourg par une consolidation du nombre d'habitants.

### 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 deux périmètres autour d'agglomérations existantes 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.

### Préservation de l'environnement

#### **Cohérence avec le document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)**

La carte communal préserve :

- les espaces naturels constitués par les vallées, et notamment dans le bourg, les terrains humides qui ont été exclus de la zone constructible ;
- les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments d'élevage ; et notamment dans le bourg sont exclus de la zone constructible les terrains situés à proximité de l'élevage de chevaux.
- les espaces naturels boisés ; les cheminements piétons et ruraux existants.

#### **Recommandations**

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

- l'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité, conserver des proportions proches du bâti traditionnel, et respecter les principes d'intégration au site.
- La hauteur des constructions nouvelles et la pente des toitures doivent être en harmonies avec les constructions environnantes.

### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- D'épaissir les villages, plutôt que de les allonger le long des routes.
- 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.

## 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.

### 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, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

### Zone constructible C

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

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

### Zone naturelle N

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

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

- 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 :

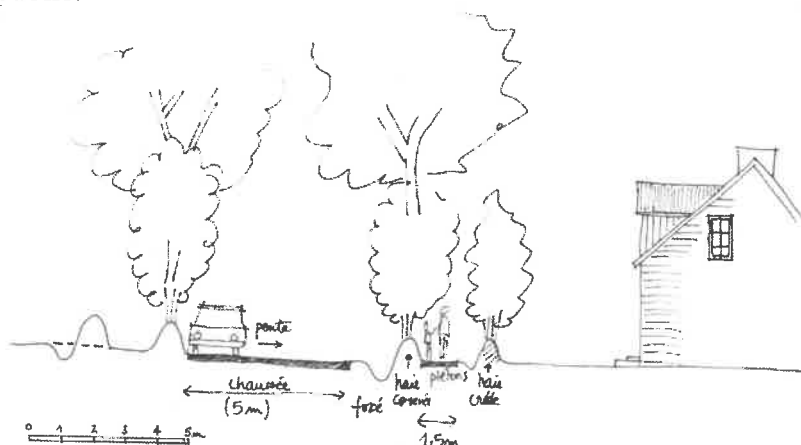
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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).

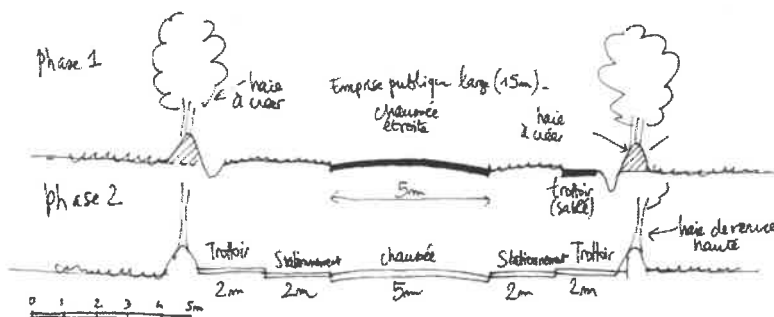
### Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

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



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

## Aspect des constructions

### **Principes**

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

### **Implantation des constructions**

- ne pas 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 ;
- si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faitage.

### **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

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
<b>A5</b>	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	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt</b> <b>Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
<b>I4</b>	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	<b>Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00  <b>Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR)</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00

\* \* \*