

Département de la Manche

Commune de

Saint-Germain-de-Tournebut



Le Maire

Carte communale

Approuvée le 29 janvier 2009



Rapport de présentation

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 2 MARS 2009

DE CHERBOURG

Maître d'ouvrage

**Commune de
Saint-Germain-de-Tournebut**

Village de l'église
50700 Saint-Germain-de-Tournebut

tel : 02 33 41 12 56

Représentant de l'Etat

**DDE de la Manche
Subdivision Nord**

5, quai de l'Entrepôt
50100 Cherbourg

tel : 02 33 88 54 00

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

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

D. MOREL

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
La vie communale

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes
Patrimoine
Agriculture
Santé et sécurité
Réseaux et assainissement

3. Analyse des données socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Principes d'aménagement
Le bourg ; La Commune, La Chesnaye ; Hameau Tiphaigne
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
Bilan des surfaces constructibles
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

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

L'origine du nom de la commune est lié à la présence d'une forêt : *Tournebut*, « *tourne-bois* » ou « *le bois qui tourne* ». *But* ne serait qu'une forme de l'ancien français *Bos*, bois.

Caractéristiques physiques

Relief

La commune est composée d'un ensemble de vallées parallèles, orientées d'ouest en est, encadrées par des collines situées sur les communes environnantes : le mont d'Huberville et le mont Rogneux au sud, Le Bouquet et Montaigu-la-Brisette au nord.

Entre ces points hauts prennent naissance une multitude de cours d'eau à faible débit, qui rejoignent la Sinope vers l'est.

Le territoire a un relief peu prononcé, pourtant il s'étage à des altitudes comprises entre 25 et 90 m.

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

Hydrographie

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, qui prennent naissance sur le territoire communal.

- Le ruisseau de Franqueterre, qui passe par le bourg ;
- Le ruisseau de Filbec, qui passe par Tournebut et le hameau Tiphaigne

Les plans d'eau sont nombreux, il faut signaler en particulier le magnifique étang de la Brisette.

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

Caractéristiques paysagères

Unité paysagère



Le bocage

Saint-Germain-de-Tournebut est une commune rurale, son paysage très homogène est typique du Cotentin : il se caractérise par une trame bocagère étroite ; la présence de haies bocagères sur talus, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres.

C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.

Les vallées

Les petites vallées orientées d'ouest en est sont souvent larges. Elles abritent une végétation de milieu humide.

Les bois

Le nord de la commune est occupé par le bois de la Brisette, qui s'étend sur plusieurs communes. De même au sud de la commune se trouve le bois de Camp Cauvet, adossé au mont d'Huberville.

Points forts

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

Le château de la Brisette (à gauche) est un bâtiment emblématique du Cotentin, magnifiquement mis en scène par le plan d'eau. Les extensions du parc sont aujourd'hui banalisées.

Le manoir de Tournebut (à droite) est imperceptible depuis les routes, seules les toitures émergent des hauts murs d'enceinte.



Le presbytère est une demeure remarquable, qui marque la limite de l'urbanisation.



Le petit patrimoine vernaculaire ou religieux est peu dense sur la commune. Calvaires et fours à pain forment des éléments intéressants dans le paysage, et leur mise en valeur passe par une végétation discrète en arrière plan.



Le bâti traditionnel est de grande qualité, comme la ferme de Franqueterre qui surprend par ses proportions et sa situation le long de la RD 115.



Points faibles



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



De nombreuses annexes et extensions s'agglutinent autour du bâti traditionnel et le dénaturent, ces annexes sont souvent de qualité médiocre tout en occupant des volumes importants.



Saint-Germain-de-Tournebut

Carte communale

Philippe Avicé,
architecte-urbaniste

Septembre 2006

Nord

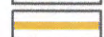


Echelle : 1/25 000
0 1 km

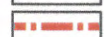
Paysage



Unité paysagère



Limite d'unité paysagère



Axe de composition



Elément disgracieux



Fontaine, lavoir, mare



Calvaire, oratoire



Point d'appel



Point de vue remarquable



Végétal remarquable

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

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 902 (Valognes Quettehou) les autres routes départementales sont peu circulées. La RD 63 est la desserte principale de la commune, la RD 224 marque la limite communale avec Huberville.

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.

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 *Tue-Vaques* (ancienne voie ferrée) a été désaffecté puis morcelé et vendu. Pourtant une grande partie de l'itinéraire est praticable sous forme de chemin, et les terrassements et boisements permettent de suivre facilement ce parcours. Il faut éviter de construire sur cet itinéraire, car à très long terme, il est envisageable que les voies ferrées reprennent du service.

Espaces publics

Les espaces publics sont peu nombreux :



Le carrefour situé à l'entrée du bourg prend des dimensions démesurées et sert finalement de stationnement.



La rue qui mène au presbytère a conservé ses abords en herbe et un semblant de haies, il faut conserver ce type d'aménagement pour garder l'esprit de campagne que les habitants sont venus y chercher.

Il a été prévu d'élargir cette voie, et les parcelles ont été morcelées au cadastre sans que la situation soit régularisée. Pour devenir propriétaire, la commune pourra instaurer un droit de préemption.

- L'aire de pique-nique est un site agréablement aménagé ;
- Le parking de la mairie pourrait être mis en valeur.

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration d'habitations autour du bourg, le long des routes. L'église est située en contrebas, dans la vallée (le cimetière est d'ailleurs situé très près de l'eau et nombre de caveaux sont inondables). Il s'agit d'un bourg bien tranquille où ne subsiste plus aucun commerce ni d'école.

Les extensions récentes s'étalent principalement le long des routes qui mènent au bourg. Le seul hameau relativement important est Tiphaigne qui se distingue du bâti rural par des constructions resserrées et implantées à l'alignement sur la rue.

Caractéristiques du bâti ancien



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



La rue principale du bourg longe la vallée. La rue est étroite et les constructions sont souvent implantées perpendiculairement à la route. La façade arrière est généralement aveugle ou ponctuée de petites ouvertures sans ordre particulier.

Les anciennes échoppes ont gardé leurs vitrines, ce qui donne un caractère plus urbain au village, même si les fonctions des services ont disparu.



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 restent stables au cours des siècles, ce qui donne une grande unité à l'ensemble.

L'architecture des maisons traditionnelles est de grande qualité, et mériterait d'être davantage mise en valeur.



Caractéristiques du bâti récent



Les maisons construites depuis les années 1970 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage local. Une importance considérable est donnée au garage dans la composition de la façade. Les contrastes sont inversés (façades claires, menuiseries sombres, toitures marron...).

Les constructions sont sujettes au changements de modes qui finissent par composer un patchwork incohérent tant dans les teintes que dans les volumes ou l'implantation des constructions.



Le manque d'uniformité banalise le paysage urbain, on trouve les mêmes modèles de pavillons aux quatre coins de la France. Par ailleurs, les parcelles surdimensionnées sont consommatrices de réseaux et conduisent à une mauvaise gestion de l'espace. 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



L'aspect des clôtures est important et peut être réglementé dans le cadre d'opérations de lotissement.

La vie communale

Equipements publics

- Eglise
- cimetière qui connaît un problème sérieux : les caveaux sont inondés et il n'y a pas d'extension possible. Il faudra prévoir à terme un autre site pour le cimetière. Il reste environ 30 sépultures disponibles.
- Mairie rénovée + 1 logement
- Projet de parking derrière la mairie déplacement du calvaire
- Parking et aire de détente (pique-nique, pétanque)
- Salle de convivialité dans l'ancienne école
- Pas d'école : les enfants sont scolarisés à Montebourg, jusqu'au collège. Lycée : Valognes.

Propriétés communales

- Le presbytère a été vendu.
- 2 logement communaux

Activités

La commune accueille plusieurs entreprises :

- Carrière SABCO, extraction commencée et projets d'extension sur 1 an. Cette activité ne procure aucun bénéfice à la commune.
- Cabaret
- Marchand de volailles et abattoir
- 4 gîtes
- Salle de réception

Le principal pôle commercial est Valognes, plus attractif que Montebourg, et situé à la même distance.

Agriculture

Treize exploitations agricoles sont recensées. Leurs activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière. Parmi ces 12 sites d'exploitations, on peut signaler quelques cas particuliers :

- Un bâtiment d'élevage dont le siège se trouve à Huberville
- Une porcherie
- Un siège sans bâtiment d'élevage (au Grand Chemin)
- Une ferme en fin d'exploitation (à la sortie est du bourg)
- Une exploitation dont le siège et les bâtiments sont dissociés (Mauquet / La Pelleterie)
- 3 plans d'épandage validés : EARL des Nuits (porcherie) et GAEC Philbec et GAEC du Pierret

La commune n'a pas été remembrée.

2. Patrimoine, 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 AC1 : protection des Monuments Historiques

La commune compte un monument historique : le château de La Brisette.

Sont inscrits : les façades et les toitures du château ainsi que celles des communs et de la chapelle – Section A N°19-23.

Ce monument historique engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le château de Tournebut n'est pas protégé au titre des monuments historiques, mais il est mentionné comme édifice intéressant par les services de la DRAC.

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

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

Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne

Deux faisceaux hertziens de communication survolent le territoire communal :

une liaison exploitée par TDF, du relais de Cherbourg – Digosville à celui de Caen – Montpinçon ;

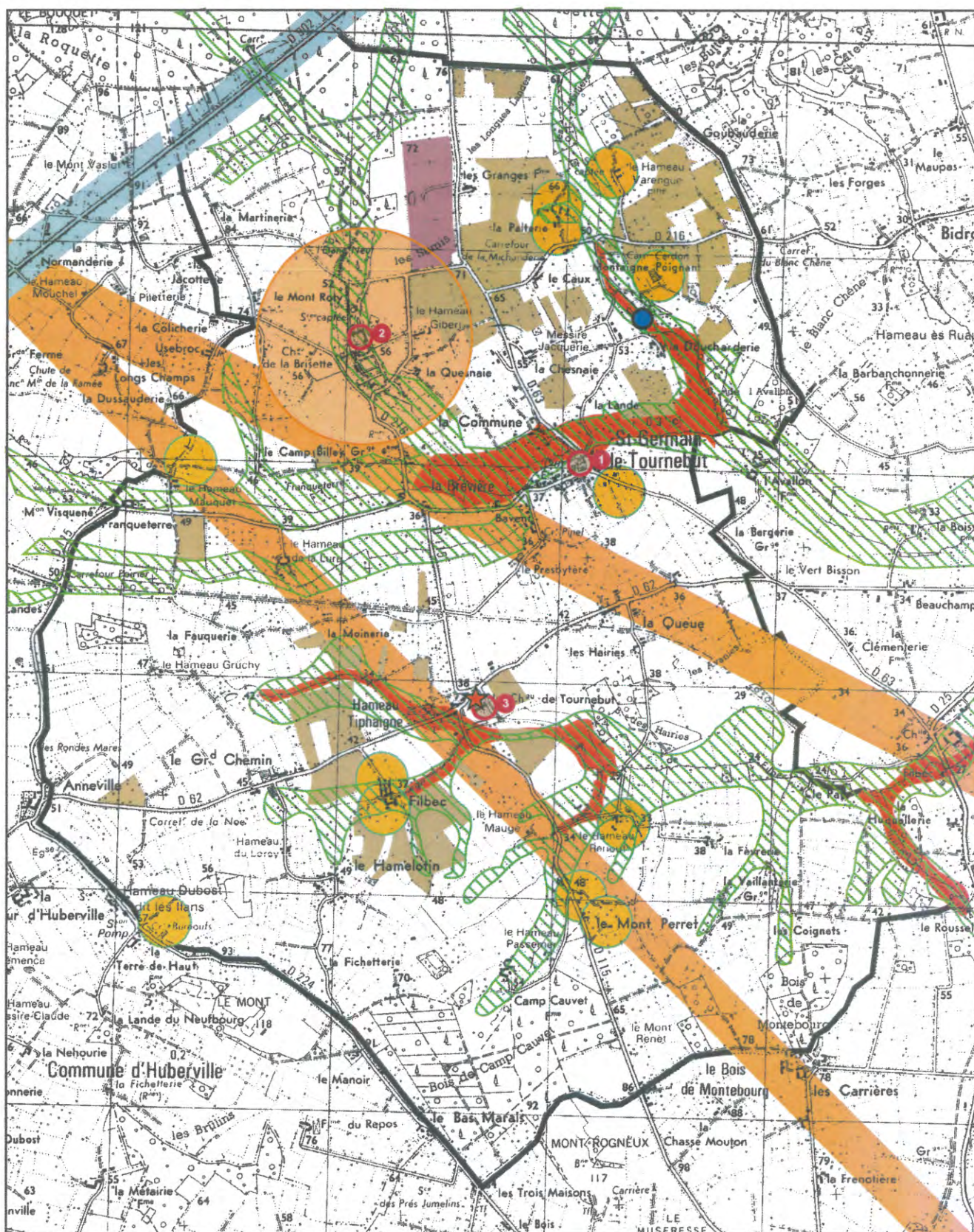
une liaison exploitée par l'armée, du relais des Hauts-Vents à Tollevast au Sémaphore de Port-en-Bessin-Huppain.

Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 200 m, il est interdit de créer sans autorisation spéciale d'obstacle fixe ou mobile dont la partie la plus haute excède 25 m au dessus du sol.

Contraintes

Zones inondables

La zone repérée au plan est susceptible d'être inondée par débordement des ruisseaux. Cette zone ne peut pas recevoir de nouvelle construction.



Saint-Germain-de-Tournebut

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2006

Nord

Echelle : 1/25 000
0 1 km

Contraintes et servitudes d'utilité publique



AC1 : Protection monuments historiques
A5 : Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
PT2 : servitude relative au faisceau hertzien
Installation classée : Carrière
L.111.1.4 : abords de la RD 90
Ancienne décharge



Bâtiment remarquable
Bâtiment d'élevage
Terrain d'épandage
Site archéologique
ZNIEFF de type 2
Zone inondable

Abords des routes à grande circulation (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 902, il est interdit de construire en dehors des zones déjà urbanisées pour préserver la qualité des paysages aux bord des routes.

Patrimoine

Archéologie² :

Vestiges archéologiques identifiés :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Bourg	Eglise paroissiale	Moyen-Âge
2.	La Brisette	Château	
3.	Tournebut	Château	

Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

ZNIEFF³ de type 2

Une ZNIEFF est identifiée sur la commune, ce qui traduit la qualité exceptionnelle du milieu sur le plan écologique où des espèces rares ont été identifiées :

Il s'agit du bassin de la Sinope (ZNIEFF de type 2) où sont présentes de nombreuses frayères à truites de mer et à lamproie fluviatile, ainsi que des truites fario et des écrevisses à pieds blancs. Pour la flore, quelques espèces peu communes vivent dans les prairies humides para-tourbeuses de la vallée de la Sinope, tels le mouron délicat, la pédiculaire des bois, la wahlenbergie à feuille de lierre, l'orchis négligé...

Ressources en eau

La carte communale doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, et avec celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Douve-Taute-Est-Cotentin. Ces documents sont consultables sur le site internet www.gesteau.eaufrance.fr

Cours d'eau

Les ruisseaux de Brisette et de Filbec sont répertoriés dans la catégorie 1A (excellent) et classés en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

Le ruisseau du Rougeret est répertorié dans la catégorie 1A (excellent) et classés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Boisements à préserver

Il est rappelé l'intérêt écologique des réseaux de haies en lisière de la forêt pour la faune.

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. »

³ ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

Agriculture

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), 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

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés⁴ : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse est interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs d'épandage

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

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

Santé et sécurité

Décharge

L'ancien dépôt d'ordures ménagères, fermé il y a plusieurs années, proche du village de la Doucharderie ne peut pas accueillir de construction.

Sécurité routière

Un accident s'est produit sur la RD 63, au lieu dit La lande.

Installation classée

La carrière de sable exploitée par la SABCO est une installation classée .

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'eau dessert toutes les constructions de la commune.

Assainissement des eaux usées :

L'étude d'assainissement est en cours. La municipalité a délibéré pour un assainissement individuel dans la commune. Les parcelles proposées à la construction sont aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.

⁴ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Saint-Germain-de-Tournebut / carte communale / rapport de présentation

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 très importante jusqu'en 1975 liée à l'exode rural. Depuis cette époque, la commune n'a cessé d'augmenter sa population. La hausse semble s'affirmer avec environ 25 habitants de plus depuis le recensement de 1999, soit une augmentation de 7 %.

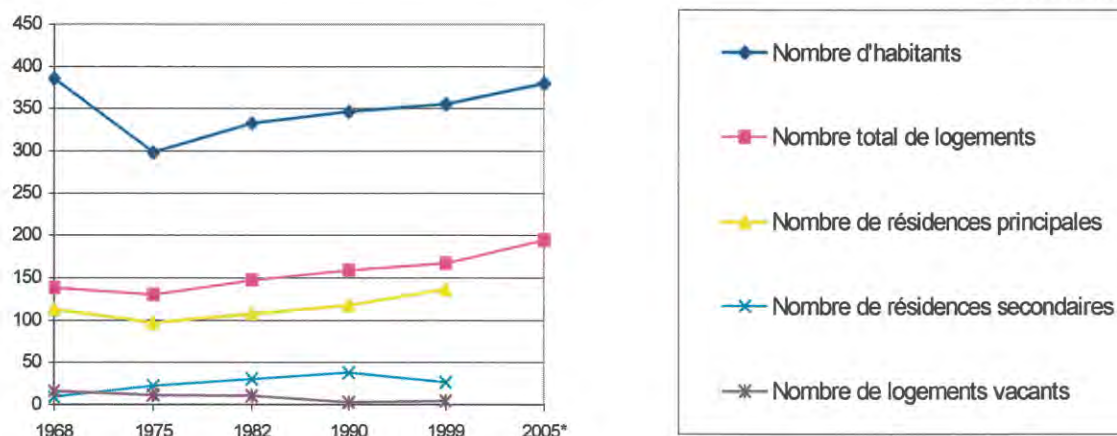
En 1999, l'indice de jeunesse⁵ était de 1,2, ce qui montrait une population jeune dans l'ensemble. La part de retraités sur la commune représentait 32,4 % en 1999 (contre 36,7 % dans la Manche).

La part des ménages travaillant dans le secteur agricole était de 2,9 % en 1999 (contre 4 % dans la Manche). Ce chiffre est en baisse alors que la part de personnes travaillant dans les professions intermédiaires augmente.

Le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,4 en 1968 à 2,6 en 1999. Ce constat illustre le phénomène de desserrement des ménages qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Ce taux restait élevé en 1999, ce qui signifiait que la population était jeune et que des décohabitations importantes étaient à prévoir (le taux habituel est proche de 2,2 habitants par logement).

	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Nombre d'habitants	385	298	332	346	355	380
Nombre total de logements	138	130	147	159	167	195
Nombre de résidences principales	113	97	107	118	137	
Nombre de résidences secondaires	9	22	30	38	26	
Nombre de logements vacants	16	11	10	3	4	
Nb hab / res pp	3,4	3,1	3,1	2,9	2,6	

* : estimation



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

Logement

- Le nombre total de résidences principales a augmenté de 40 logements entre 1975 et 1999, soit une augmentation de 41,2 %.
- Les résidences secondaires représente 15,6 % du parc de logement.
- La vacance est très faible, elle représente 2,4% du parc de logements.

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 98,5 % de maisons individuelles ;
- 81,6 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 50 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 32,3 % de logements construits depuis 1975 (33,9 % dans la Manche)
- tout confort⁶ dans 36 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

Logements locatifs

A Saint-Germain-de-Tournebut, il y a un logement social privé. En revanche, la commune ne dispose d'aucun logement social, ce qui pénalise les jeunes ou les familles à revenus modeste, les jeunes, femmes seules, etc. qui doivent chercher dans une autre commune un logement approprié à leur situation.

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2003 est d'environ 28, soit un rythme d'environ 2 logements par an. La période récente a vu également certaines de résidences secondaires redevenir résidences principales.

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

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

- La commune souhaite se développer et atteindre environ 440 habitants dans dix ans (soit 60 habitants supplémentaires).
- La commune souhaite disposer d'un document de prospective à 10 ans pour une bonne gestion des équipements, et prévoir des investissements à long terme.
- Création d'une salle de convivialité.
- Création d'un nouveau cimetière, en dehors des zones inondables.
- Le document d'urbanisme permettra également de protéger l'agriculture contre le développement anarchique de l'habitat dans les hameaux.

Estimations des besoins sur 10 ans

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	75 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	30 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
Nombre de logements sur 10 ans	40 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1500 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	60000 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire à prévoir	18000 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	12000 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles **90000 m²**

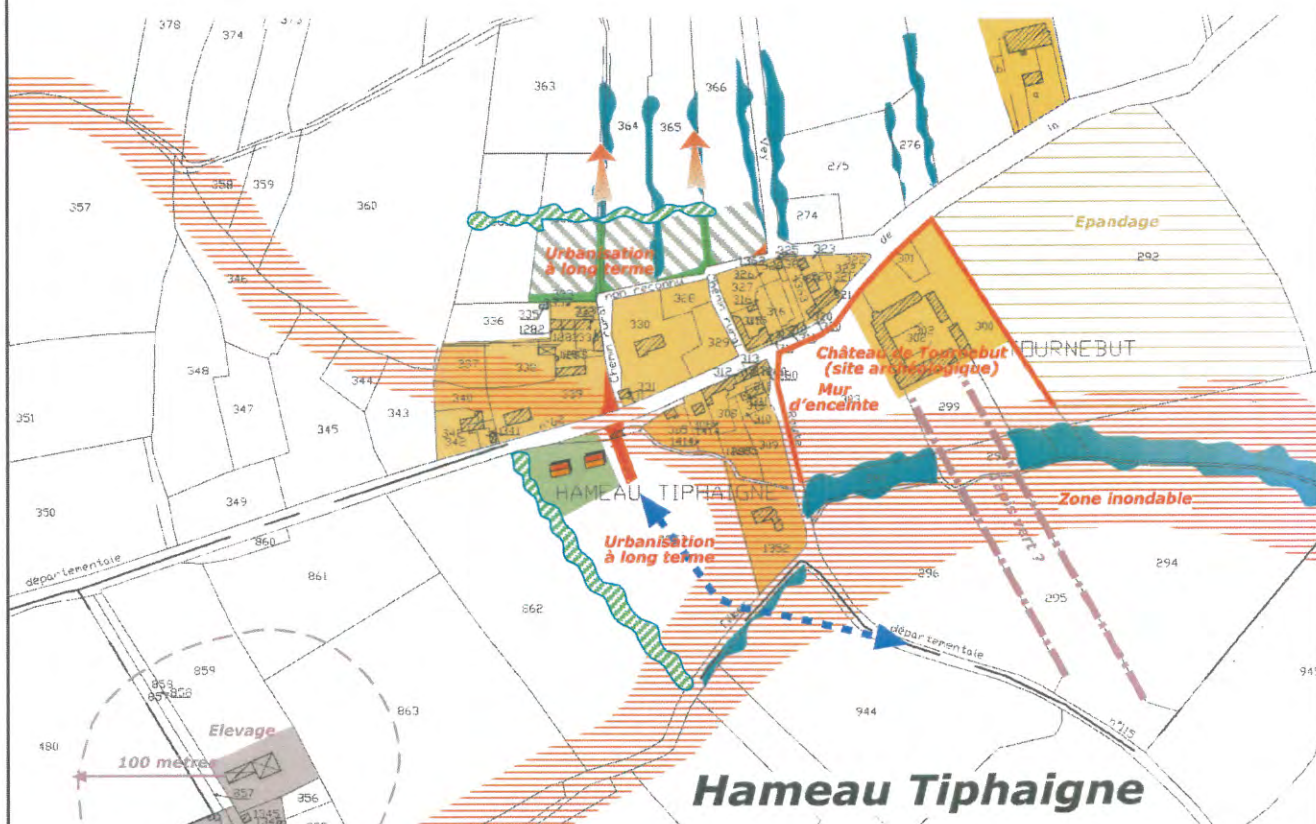
A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **30 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **75 habitants**. A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à 1 logement par an, 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 **40 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1500 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**.

Les besoins de la commune en terrains à bâtir pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à **9 hectares**.



Saint-Germain-de-Tournebut

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Septembre 2006

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m

1000 m

Hameaux : schéma d'aménagement



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



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

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, hormis une stabulation au nord du bourg, ce qui permet facilement d'étoffer le village. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Créer une voie de liaison est-ouest au sud du bourg.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- Créer des liaisons piétonnes, en particulier vers le nord du bourg qui continue à se développer,
- Prévoir d'améliorer les liaisons avec les nouveaux secteurs de construction par le biais de liaisons piétonnes sécurisées.
- Préserver les zones inondables, en particulier l'ouest et le nord du bourg ainsi qu'au hameau Tiphaigne.
- Traiter le cœur du village par un aménagement visant à habiller l'espace public.
- Projet d'un nouveau cimetière à l'est du bourg pour palier à celui de l'église qui arrive à saturation.
- Les terrains sont de bonne qualité pour un assainissement individuel.
- Développer modérément certains hameaux proches du bourg et le hameau Tiphaigne.

Le bourg

Motivations et justifications

- Le bourg accueille les équipements. Les terrains qui se situent au sud du bourg seront intégrés à la zone constructible. Même si pour une partie d'entre eux, la création de voie de desserte sera nécessaire. Le schéma d'aménagement ci-après n'est donné qu'à titre indicatif, le principe étant de réserver des accès permettant à terme de créer de véritables rues et d'éviter dorénavant les parcelles en drapeau.
- L'exploitation agricole située à l'est du bourg est en fin d'activité et ne sera pas reprise. Les terrains constructible ne supportent pas de plan d'épandage. Les parcelles étant de petite taille ce secteur n'est pas essentiel pour la préservation de l'activité agricole dans la commune.
- Assainissement individuel par épandage souterrain.

Le projet de développement du bourg est relativement complexe dans la mesure où il concerne un grand nombre de parcelles qui ne sont pas desservies. Il s'agit d'une opération longue, et il faudra plusieurs années avant que des constructions puissent être réalisées au sud du bourg. C'est pourquoi quelques terrains bien desservis et disponibles doivent être recherchés en campagne. Ils permettront de répondre à la demande en terrains à bâtir en attendant que les aménagement de voirie et de réseaux soient réalisés au sud du bourg.

La Commune et la Chesnaye

Motivations et justifications

- Ces hameaux sont des satellites du bourg, ils ont connu un développement important au cours des dernières années ; et les parcelles proposées à la constructions permettront de boucher des dents creuses ou de rendre plus rationnelle l'urbanisation de ces secteurs.
- Assainissement individuel par épandage souterrain.

Hameau Tiphaigne

Motivations et justifications

- Ce hameau est composé en partie de maisons récentes et la parcelle proposée permettra de consolider ce noyau urbain. Toutefois ne faut pas construire sur la partie basse du terrain car il est inondable.

Mise en œuvre

En accompagnement de la carte communale, certains outils sont disponibles. Il appartiendra au conseil municipal de les appliquer ou non.

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 immobilières⁷

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 [...].

⁷ Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, majorer la taxe foncière des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible. La recette revient à la commune chaque année. C'est un moyen d'inciter les propriétaires à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

Participation pour voirie et réseaux (PVR)

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

Taxe locale d'équipement (TLE) – déjà instaurée sur la commune

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 Normandie⁸

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.

⁸ 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 /
Saint-Germain-de-Tournebut / carte communale / rapport de présentation

5. Justifications et évaluation des incidences du projet

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

- La municipalité souhaite disposer d'un document de prospective à 10 ans pour une bonne gestion des équipements, et prévoir des investissements à long terme.
- La municipalité a souhaité élaborer une carte communale pour identifier à coup sûr les terrains constructibles.
- La carte communale permettra de protéger l'agriculture.
- L'urbanisation groupée autour du bourg permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- Le projet de carte communale respecte les dispositions du SAGE et du SDAGE

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

Réf. cadastrale	Propriétaire	Locataire Exploitant	Utilisation - Labour - Pâturage - Friche - Loisir...	Epan-dage - oui - non	Particularité - Quota laitier - Terre primable - DPU - Culture bio...
	La Chesnaie				
A1 283	Lamache Eric		Loisir		
A1 282	Lebunetel Marie		Loisir		
A1 290	Lebunetel Marie	Blestel Bernard	Pâturage	Non	DPU
	La Commune				
A1 1027	Boucé Marie-Thérèse		Loisir		
A1 458	Baudry Marianne		Vente d'herbe	Non	
A1 457	Larsonneur Hubert		Loisir		
A1 456	Michel Jean		Friche	Non	
A1 363	Baudry Marianne		Jardin		
A1 364	Varin Jean		Jardin		
A1 365	Le Cacheux Jean-Christophe		Loisir		
A1 366	Le Cacheux Jean-Christophe		Loisir		
A1 367	Varin Jean		Loisir		
A1 374	Le Cacheux Jean-Christophe		Loisir		
A1 375	Monnaye Christian		Cour et jardin		
	Le bourg				
A1 400	Commune (CCAS)		Pâturage	Non	
A1 1107	Daguenet Marc		Friche	Non	
A1 1207	Duval Philippe		Cour		
A1 1208	Monnaye Louis	Monnaye Christian	Culture	Non	
A1 342	Legendre Daniel		Vente d'herbe	Non	
A1 341	Laurence Marie-Josèphe	Monnaye Christian	Labour	Non	
B1 61	Thomelin Bernadette		Loisir		
B1 62	Lecardonnel Yves		Loisir		
B1 77	Thomelin Marie	Passilly Yves	Herbage	Non	Quota laitier, DPU
B1 87	Thomelin Marie		Jardin		
B1 88	Crts Llèna Marguerite		Jardin		
B1 96	Lecuirot Hélène		Loisir		
B1 95	Thomelin Joseph	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU

			Utilisation	Epan- dage	Particularité
B1 94	Thomelin Marie	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
B1 93	Thomelin Marie	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
B1 105	Lecuirot Norbert		Friche	Non	
B1 109	Thomelin Marie	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
B1 110	Thomelin Marie	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
B1 111	Michel Jean	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
B1 112	Legendre Daniel		Vente d'herbe	Non	
B1 1302	Lecuirot Hélène		Loisir		
B1 1328	Lecuirot Hélène		Loisir		
B1 1341	Thomelin Marie	Passilly Yves	Pâturage	Non	Quota laitier, DPU
	Hameau Tiphaigne				
B1 1353	Burnouf Marie-Cécile		Loisir		

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

- Cet inventaire montre que seulement 13 des parcelles proposées comme constructibles sont mises en valeur par des agriculteurs.
- Il s'agit uniquement de petites parcelles. La plus grande parcelle mesure 7600 m² et n'est pas exploitée par un agriculteur.
- Les zones constructibles ne suppriment aucun plan d'épandage.
- L'exploitation agricole la plus touchée par le projet est celle d'Yves Passilly.

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 des périmètres autour des 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.

Bilan des surfaces constructibles

superficies en m ²	Superficie de la zone C	dont disponible en 2006
Le bourg	148900	60400
La Commune + La Chesnaye	61500	24800
Hameau Tiphaigne	20900	2500
Totaux	231300	87700

Préservation de l'environnement

Conformément aux recommandations du DGEAF, la carte communale préserve les espaces naturels boisés, les vallées, les exploitations agricoles et leurs abords en reculant ainsi que tous les cheminements piétons et ruraux existants.

Recommandations

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

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'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 trente dernières années.

6. Les règles d'urbanisme

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

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

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 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,
- l'alimentation en eau et assainissement,
- l'implantation et le volume des constructions,
- l'aspect des constructions.

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 du règlement national d'urbanisme notamment pour ce qui concerne :

- les frais d'équipement et de fonctionnement,
- l'urbanisation dispersée,
- la protection de la valeur agronomique des sols.
- l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

7. Recommandations

Aménagement des espaces publics

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

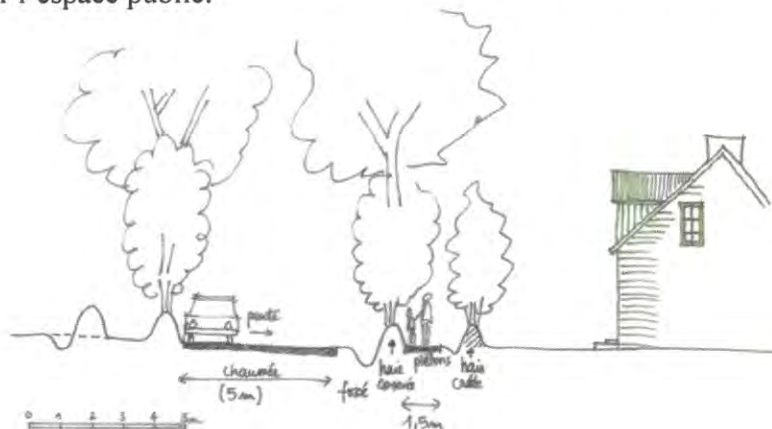
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

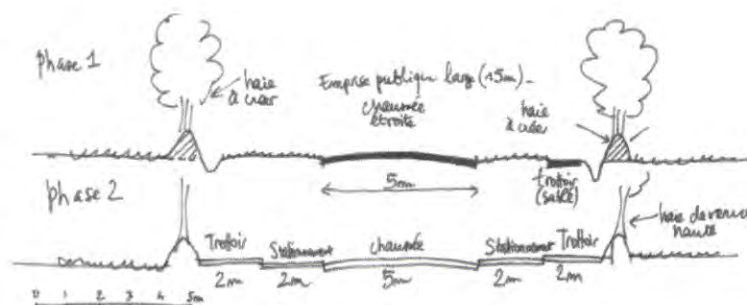
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

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



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



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

Aspect des constructions

Principes

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

Implantation des constructions

- ne pas 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, planter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faîtage.

Clôtures

- privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- interdire l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...) ;
- éviter 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

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 :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

Article R111-7

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

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

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

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

Article R111-12

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

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

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

Article R111-13

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

Article R111-14

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

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

Article R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

propriétaire.

Article R111-17

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

Article R111-18

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

Article R111-19

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

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

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

Article R111-22

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

Article R111-23

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

Article R111-24

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

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

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

* * *