

Département de la Manche

Communauté de communes
de la Côte des Isles

Commune de

**Saint-Pierre-
d'Arthéglise**

Carte communale

Rapport de présentation



22 FEV. 2008
S.O.S. PREFECTURE
REÇU LE:

Deuxième V. approbation
Le 12 décembre 2007

Maître d'ouvrage

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

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

Commune

**Mairie de
Saint-Pierre-d'Arthéglise**

23, rue du bourg, 50270 Saint-Pierre-d'Arthéglise
tel : 02 33 04 48 26 - fax : 02 33 04 61 32

Bureau d'études

**Philippe Avice,
architecte-urbaniste**

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

*Carte communale approuvée
Délibération du Conseil Municipal
du 12 décembre 2007*

Le Maire



Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Caractéristiques du bâti
Trame des voiries
Equipements publics et propriétés communales
Les réseaux

2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes d'environnement
Patrimoine naturel
Activité agricole

3. Analyse des données

socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Le bourg
Grand Hameau
Hameau du Bord du Boscq
Hameau Chuquet
Droit de préemption
Bilan

5. Justifications et évaluation des incidences

de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :
Dans la zone constructible C du plan de zonage.
Dans la zone naturelle N du plan de zonage.

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

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Saint-Pierre-d'Arthéglise est fortement marqué par le relief. Plus de 100 mètres séparent le point le plus haut (près de l'antenne) du point le plus bas (le Moulin Chuquet).

La majeure partie du territoire est constitué de terrains en pente, les zones habitées étant situées pour la plupart au creux de petites vallées, hormis le hameau de l'église qui est situé sur la crête.

La ligne de points hauts est orientée est-ouest, la RD 242 suivant à peu près ce tracé. Cette route étant l'épine dorsale de la commune, on traverse Saint-Pierre en dominant le paysage qui s'ouvre sur des horizons lointains.

Pour passer du nord au sud de la commune il faut nécessairement monter la colline et la redescendre.

Les rues qui descendent de la colline offrent de magnifiques panoramas vers les communes environnantes. Du hameau Chuquet de Haut on peut voir la mer.

Le nord-est du territoire est constitué par un petit plateau (le Bosc de la Haie) où la pente est orientée vers le nord, et vers l'amorce des marais du Cotentin, et par une cuvette où convergent de nombreux ruisseaux.

Le territoire communal est cloisonné et chacun des hameaux est implanté dans une vallée différente. Ainsi la disposition des villages tient compte de la structure du relief et participe à la cohérence du paysage.

Saint-Pierre-d'Arthéglise / carte communale / rapport de présentation

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

Hydrographie

Les lignes de points bas correspondent à des cours d'eau qui prennent tous naissance à Saint-Pierre. Cependant, le territoire appartient à deux zones différentes :

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

- le ruisseau qui prend naissance à la Colonnerie (ce cours d'eau forme la limite de la commune) ;
- le ruisseau qui coule depuis la fontaine Saint-Ortaire (ou Saint-Pierre selon la carte IGN),
- le ruisseau qui coule depuis le Grand Hameau

Ces trois ruisseaux convergent au Moulin Chuquet pour former la rivière du Moulin. Cette rivière alimente les marais du Cotentin

D'autres cours d'eau intermittents coulent dans les petites vallées du versant sud, depuis la Maubrairie et depuis le hameau Chuquet de Haut et rejoignent la Gerfleur qui se jette non loin de là sur la Côte des Isles.

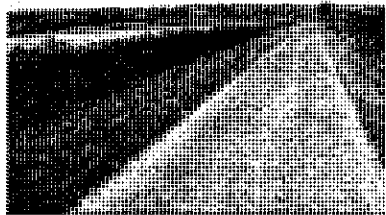
Caractéristiques paysagères

Unités paysagères

Saint-Pierre d'Arthégglise est une commune rurale peu peuplée, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de corps de fermes. C'est un paysage où la présence de l'homme est discrète : peu de constructions, peu de clôtures...

Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donnent un sentiment de morcellement du territoire. La commune étant située en hauteur, les vues lointaines sont relativement nombreuses et agréables, mais on n'a jamais une vision d'ensemble du territoire.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :



Des cultures sur grandes parcelles

La partie nord-est de la commune est pratiquement horizontale, ce qui permet de mettre en œuvre des cultures sur de grandes parcelles. Ce paysage, où les haies plus rares et lointaines est moins bucolique et plus vulnérable que le bocage. Les parcelles sont découpées au cordeau, en forme de parallélogrammes de dimensions identiques.



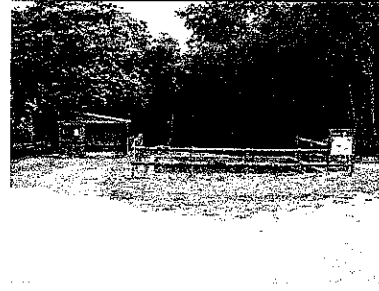
Le bocage

la partie centrale et habitée de la commune est incluse dans la vaste entité paysagère du bocage normand qui allie prés, haies et constructions traditionnelles. C'est un paysage semi fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.



Des coteaux

Les terrains sont souvent très pentus.



Des zones humides

Les zones humides marquent le fond de certaines vallées peu encaissées : la végétation y est plus dense.

Forêts et boisements

Les zones boisées se limitent à quelques parcelles boisées au nord de la commune, dans le secteur du moulin Chuquet. En revanche, la densité d'arbres est très élevée, car presque toutes les parcelles sont cernées de haies bocagères.

Communauté de communes
de la Côte des Javes

Saint-Pierre-d'Arthez
Carte communale

Paysage

	Unité paysagère
	Unité d'aménagement paysagère
	Haies, boscs, champs, forêts...
	Unités de zones urbanisées
	Axes de composition
	Point de vue remarquable
	Coteaux, oratoire...
	Point d'appui
	Alignement remarquable



Philippe Arbos,
architecte-urbaniste

Avril
2017



0

Echelle : 1:200 000

1 km

Les points d'appel

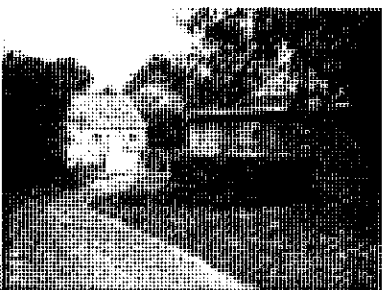


Le regard est attiré par l'horizon particulièrement dégagé et agréable.



L'église paroissiale trône sur le sommet de la colline. Si elle est peu visible depuis la commune même, on la perçoit très bien des territoires environnants : c'est elle qui signale la position du centre de vie.

Points négatifs du paysage



Les bâtiments en tôle vieillissent mal, il est préférable de les masquer derrière des haies buissonnantes..

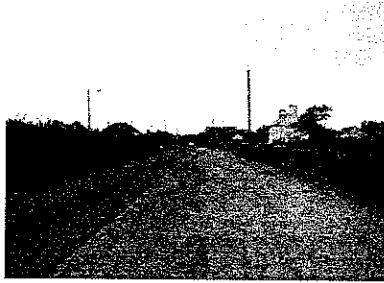


Le village de Geffosses, l'exploitation agricole s'étend de part et d'autre de la route, sans aucun aménagement, ce qui donne l'impression que l'on est entré dans la ferme, et n'est pas sans poser des problèmes de sécurité, et de qualité du paysage.

Les dépôts de véhicules n'ont pas à être visibles depuis l'espace public : ils dévalorisent la qualité du village.

Le petit patrimoine rural n'est pas bien entretenu, il faut encourager l'entretien et permettre la création de logements dans les constructions n'ayant plus d'usage agricole. Les matériaux préfabriqués (planches de ciment ne doivent pas être employées en clôture, les parpaings doivent être enduits de teintes sombres, comme le veut la tradition.)

Le château d'eau malgré une tentative de camouflage reste incongru dans le paysage de bocage : il faudrait planter des haies bocagères autour de cette parcelle.



La largeur de l'espace public du bourg est démesuré par rapport aux dimensions de ce qui le borde : il serait intéressant de planter des arbres à grand développement qui cadreraient cette vue, même si la situation en crête n'est pas forcément favorable à de telles plantations.

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la dispersion des constructions sur tout le territoire, avec une faible densité bâtie. Les habitations sont situées pour la plupart sur le coteau nord (à l'abri des tempêtes ?) et regroupées en plusieurs hameaux :

- le bourg où quelques habitations sont dispersées autour de l'église ;
- le Grand Hameau et hameau Bonnard ;
- le Bord du Boscq
- le hameau Chuquet de bas et le hameau de Lay

Sur le coteau sud on trouve aussi deux hameaux :

- le hameau Chuquet de haut ;
- le hameau Meslin

Le bourg, un centre peu perceptible



Certes on y trouve l'église et bien plus loin la mairie, mais les habitations sont rares, implantées sans continuité ; l'espace public est démesurément large, ce qui laisse une impression de vide. L'aménagement de ce centre n'a d'intérêt que si l'on se pose la question de sa densification.

Le Grand Hameau, un hameau authentique



Ce hameau est en fait plus grand que le bourg. Il faut signaler qu'aucune construction récente n'est venue perturber l'harmonie qui caractérise ce hameau.

Si de nouvelles constructions s'y insèrent elle devront veiller à en respecter les caractéristiques bâties :

Le hameau Chuquet de Haut, un bel alignement

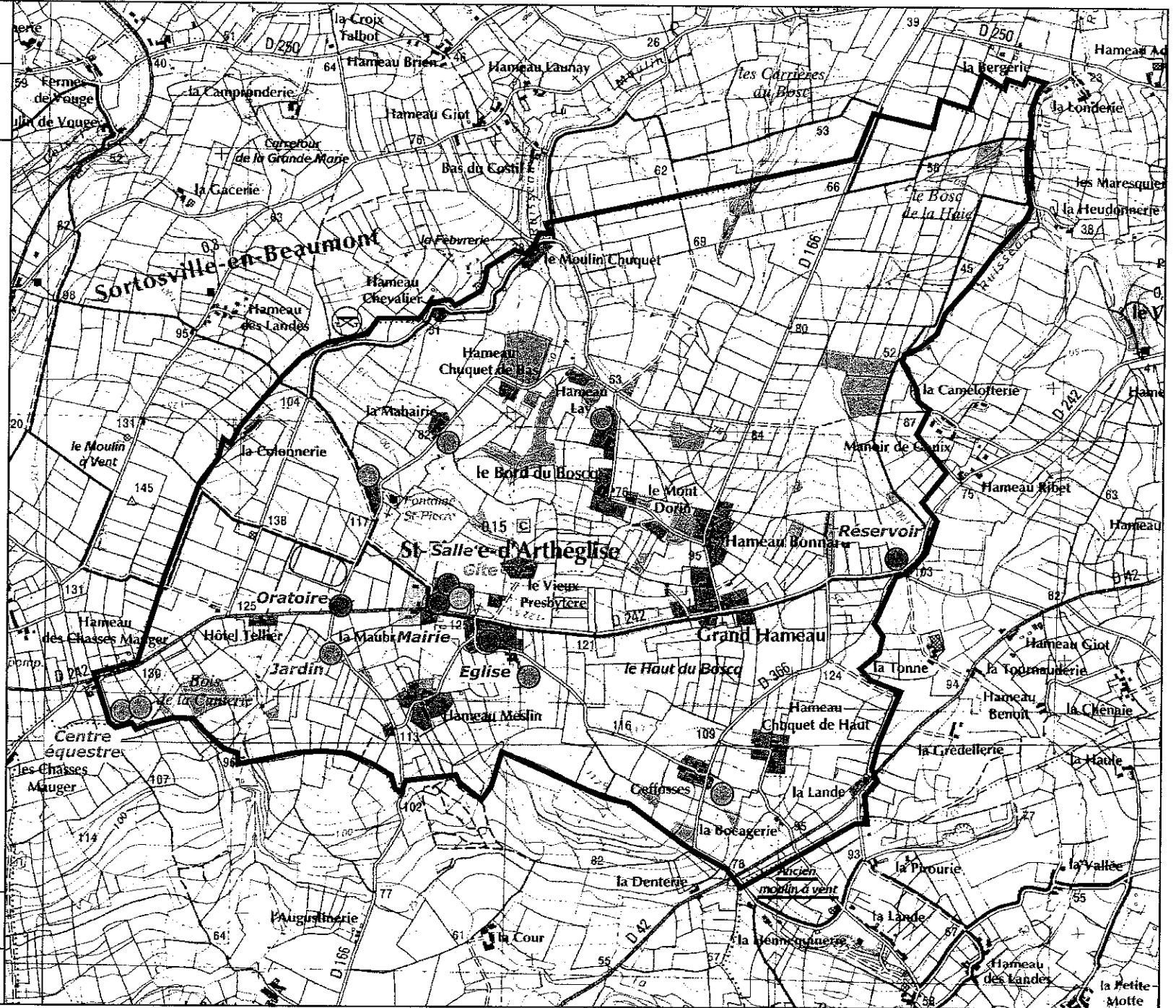
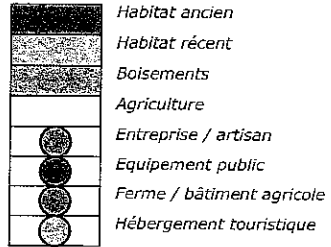


Ce hameau présente un alignement des constructions intéressant et des vues dégagées vers la mer.

Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Pierre d'Arthéglise
Carte communale

Occupation des sols



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2007

Nord
↑

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles

- maison en pierres à un étage surmonté de combles ;
- façade ou pignon implanté à l'alignement ;
- ouvertures plus hautes que larges se situent sur la façade, elles se superposent toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées.
- toitures à deux pentes à 45°, couvertes d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne ;
- menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Si la maison est en retrait, un mur d'enceinte l'isole de la rue.
- Les murs de clôtures sont également en pierres.



Le patrimoine

La commune compte plusieurs ensembles bâtis intéressants comme La Mahairie, le Vieux Presbytère...

Les activités économiques

Il est sain qu'une commune abrite des activités économiques mais à Saint-Pierre on ne compte qu'un centre équestre.

- Centre équestre aux Chasses Mauger ;

Trame des voiries

Hiérarchie



Les routes départementales tissent le réseau principal de voies. La voie la plus importante est la RD 242 qui traverse la commune d'est en ouest en suivant la ligne de crête, et relie les principaux pôles urbains.

La RD166 relie le nord au sud de la commune, sans réelle continuité, ce qui rend les déplacements entre les deux versants assez inconfortables. Les routes importantes sont relativement loin, ce qui explique peut-être en partie la faible attractivité de la commune.



Les routes communales sont assez nombreuses, ce qui n'est pas sans conséquences sur les finances communales. Elles forment notamment des bouclages assez complets et peu d'impasses ce qui est un bon point, car les possibilités de trajets à travers la commune sont variées.

La circulation étant particulièrement faible on se sent en sécurité dans cette commune.

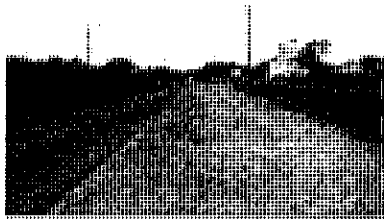
Le réseau de cheminements piétons est particulièrement riche et bien conservé, notamment dans la partie du Boscq de la Haie.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Un GR intéressant est notamment aménagé pour la promenade touristique entre le bourg, la fontaine Saint-Ortaire avec une aire de pique-nique, le moulin Chuquet.

Espaces publics

Deux espaces publics sont aménagés ou amorcés :

- Les abords de la fontaine Saint-Ortaire.



Le centre de la commune est un espace public constitué par une surlargeur impressionnante de la RD 242 entre le bourg et l'église. Quelques arbres alignés pourraient corriger cette impression de vide.

Les équipements publics et propriétés communales

- mairie (bureau et salle de réunion) ;
- salle des fêtes ;
- église ;
- cimetière.

Les réseaux

Pratiquement toutes les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et au réseau électrique.

Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'eau dessert toutes les constructions de la commune. La commune est alimentée par le syndicat des eaux de la Scye. L'eau distribuée provient de la station de la Côte des Isles située à Saint-Lô d'Ourville. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Assainissement des eaux usées

L'assainissement est individuel dans toute la commune.

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 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.

Risques et contraintes

Risques d'inondations

Les ruisseaux qui bordent le territoire communal par l'ouest et l'est connaissent des risques d'inondation inventoriés à l'atlas des zones inondables, et mentionnées à l'inventaire CARIP, tenu en préfecture. Les secteurs concernés seront tenus à l'écart de l'urbanisation.

Eoliennes

Cinq éoliennes viennent d'être construites sur le territoire de Sortosville-en-Beaumont, en limite avec Saint-Pierre-d'Arthéglise.

Saint-Pierre-d'Arthéglise / carte communale / rapport de présentation

Dans un périmètre de 300 m autour de chaque éolienne, il est interdit de construire de nouvelles habitations.

Sécurité routière

Le trafic sur les RD 242, 166 et 366 est très faible et aucun accident corporel n'est à déplorer sur les cinq dernières années.

Les recommandations du service de gestion des routes sont les suivantes :

- veiller à la capacité des voies dans les projets d'aménagement et stopper l'urbanisation linéaire sur les routes sinueuses et à faible largeur, en particulier la RD366 ;
- accompagner l'urbanisation par des cheminements piétons vers les lieux publics fréquentés (mairie...)
- les accès sur les routes départementales seront regroupés au maximum, pour ramener le trafic sur des carrefours aménagés ou à aménager.

Patrimoine

Patrimoine et Archéologie¹



L'inventaire mentionne l'église paroissiale d'origine médiévale et son cimetière. Le secteur n'a pas fait l'objet de recherches importantes et reste encore peu documenté dans le domaine archéologique, faute de découvertes fortuites générées par des travaux d'urbanisme. Un éventuel développement de ceux-ci pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

¹ « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Pierre d'Arthéglise
Carte communale





Servitudes

-  A5 : canalisations publiques d'eau potable
-  I4 : canalisations publiques d'électricité



Patrimoine

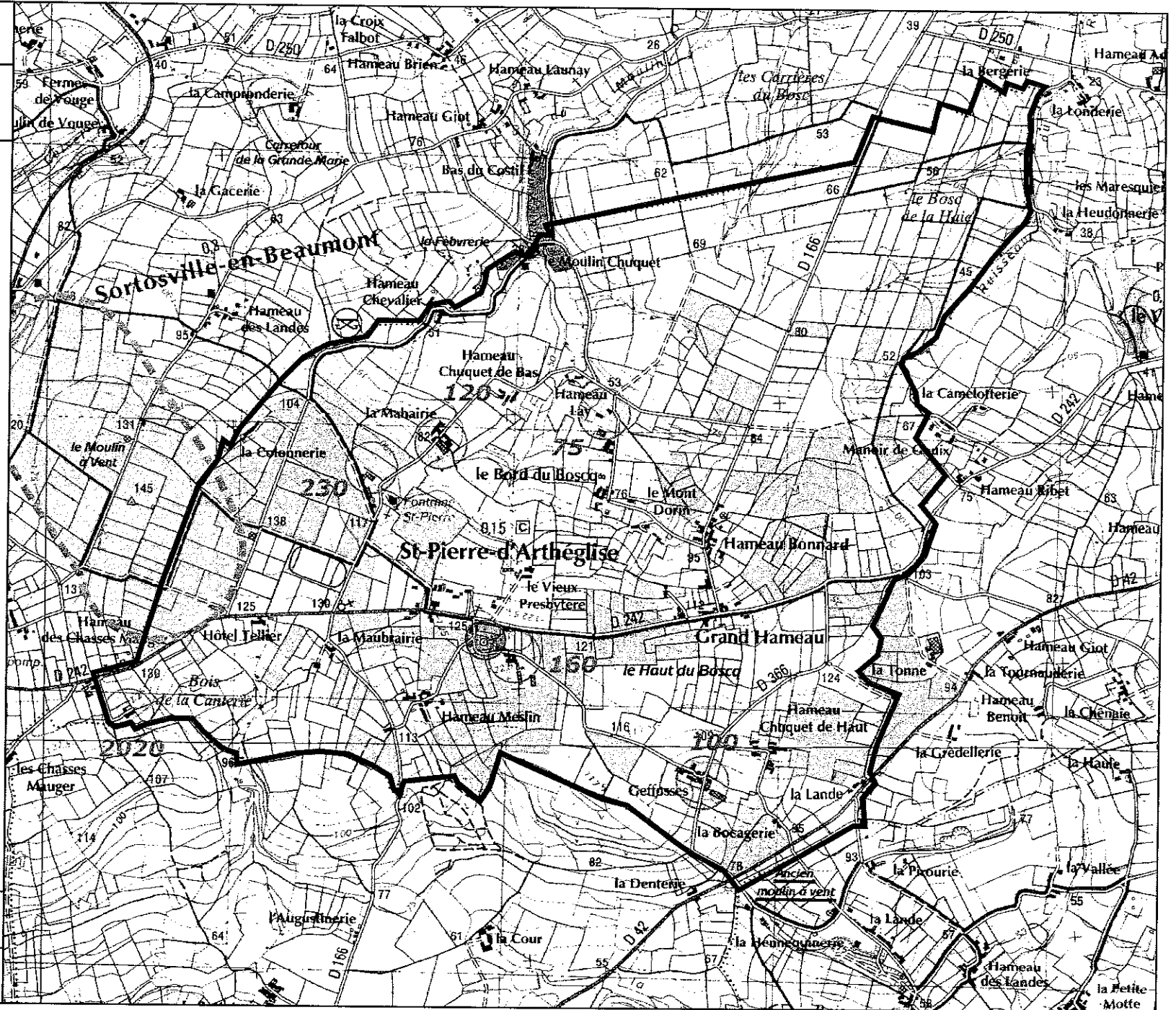
-  Site archéologique

Agriculture

-  Bâtiment d'élevage
-  20 Nombre approximatif de bovins
-  20 Nombre approximatif de chevaux (tourisme équestre)
-  Terrains d'épandage

Risques et contraintes

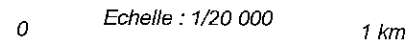
-  Zone inconstructible autour des éoliennes
-  Zone inondable



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2007

Nord


0 Echelle : 1/20 000 1 km


Qualité des cours d'eau

Le cours d'eau principal est la Gerfleur, classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants), dont l'objectif qualité est IA (très bonne).

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 qui est en cours d'élaboration. Lorsque ce dernier sera approuvé, la carte communale devra être rendue compatible avec les dispositions de ce document, dans un délai de trois ans.

Boisements

La DIREN précise que les quelques boisements présents sur la commune doivent conserver leur intégrité.

Contraintes agricoles

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

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

Bâtiments d'exploitation

L'agriculture est la principale activité de la commune : 6 exploitations professionnelles sont recensées. Il est interdit d'établir

Saint-Pierre-d'Arthéglise / carte communale / rapport de présentation

une nouvelle habitation à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou équipement annexe (fosse, etc.).

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).

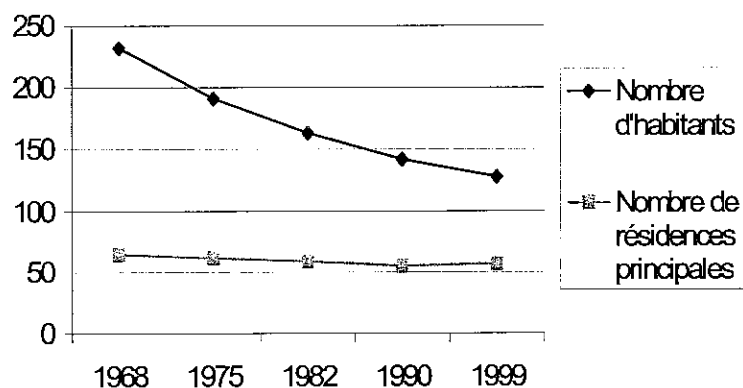
Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

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

	St-P.-d'A. 1968	St-P.-d'A. 1975	St-P.-d'A. 1982	St-P.-d'A. 1990	St-P.-d'A. 1999
Nombre d'habitants	232	191	163	142	128
Nombre de résidences principales	65	62	59	55	57
Nb d'hab par résidence principale	3,6	3,1	2,8	2,6	2,2



L'évolution démographique depuis 1975 montre une situation catastrophique, où la population a baissé de 33% sur les 28 dernières années.

Il y a lieu de s'alarmer, et d'analyser les raisons de ce plongeon vertigineux.

Les conséquences peuvent s'avérer dramatiques :
moins de ressources financières pour la commune ;
vie communale en déclin ;
fermeture des équipements communaux faute de fréquentation ou en raison de leur coût trop important ;
impossibilité de réaliser des investissements ;
vieillesse de la population.

Logement

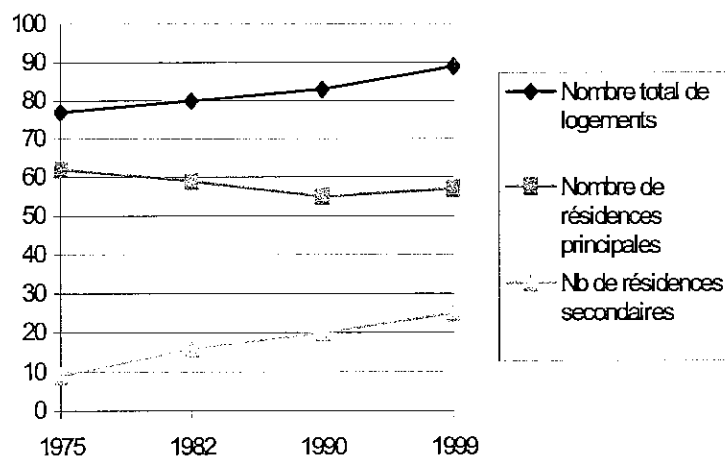
La part de résidences secondaires est très élevée : 28 % du parc de logements. Le nombre de résidences secondaires n'a cessé de croître depuis 1975, et les constructions neuves de résidences principales n'ont pas suffi à compenser le phénomène.

De plus, le nombre d'habitants par foyer est en baisse importante, ce phénomène appelé **desserrement des ménages** traduit certainement un vieillissement de la population. Il est responsable à lui seul de la perte de population, car le nombre de résidences principales est à peu près stable.

Il faudrait pouvoir ralentir la création de résidences secondaires, tout en essayant d'attirer de jeunes ménages avec enfants.

Il faut signaler également une part de logements vacants supérieure à la moyenne départementale (7,8 % au lieu de 6 %). La remise sur le marché de ces logements pourrait permettre de répondre aux besoins de familles rencontrant des difficultés financières et sociales sur le secteur, où l'offre de logements locatifs est très faible, et l'offre de logements sociaux est nulle.

	St-P.-d'A. 1975	St-P.-d'A. 1982	St-P.-d'A. 1990	St-P.-d'A. 1999
Nombre total de logements	77	80	83	89
Nombre de résidences principales	62	59	55	57
Nb de résidences secondaires	9	16	20	25
Nb log. Vacants	6	5	8	7



Rythme de construction

Sur la période de 1990 au premier semestre 2001 on a observé :

- 6 logements neufs construits

Soit une moyenne de 0,5 logements par an.

Mais en examinant les chiffres avec attention, on s'aperçoit qu'aucun logement n'a été créé entre 1995 et 2000, ce qui traduit une inertie et peut-être un manque d'attractivité de la commune.

Le rythme actuel n'est pas satisfaisant. La commune devrait construire plus pour enrayer son hémorragie démographique.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

La commune de Saint-Pierre-d'Arthéglise souhaite avant tout préserver sa vocation agricole. Néanmoins, ouvrir à l'urbanisation plusieurs groupes de terrains choisis aux abords des zones urbaines déjà constituées, et hors des zones proches des bâtiments d'élevage agricole ou des zones de contraintes identifiées permettra à la commune de se développer.

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

Principes d'aménagement

- La commune continue d'axer son développement essentiellement sur l'accession à la propriété.
- Épaissir les villages.
- Traiter le cœur du village par un aménagement visant à habiller l'espace public (en plantant des arbres d'alignement par exemple).
- Préserver des accès vers les cœurs d'îlot qui pourront être urbanisés ultérieurement.

Nombre de logements à prévoir sur 10 ans et évaluation des superficies constructibles

Estimation des besoins en nombres de logements

Croissance souhaitée sur 10 ans	55 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	22 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	3 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	25 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 500 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	37 500 m ²
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie maximale de la zone constructible	48 750 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	9 750 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	58 500 m²

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **22 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **55 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 3 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 **25 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 **rétenion 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 **5,8 hectares**.

Le bourg

Motivations et justifications

- Le bourg de Saint-Pierre-d'Arthéglise est discontinu. La priorité est de le voir s'étoffer. Compte-tenu d'une rétenion foncière forte prévisible, le périmètre est inclut les terrains situés entre le bourg et le hameau Meslin.

Principes d'aménagement

- Prévoir l'aménagement de l'espace public central.

Capacité

- environ 21 constructions nouvelles envisageables.

Réseaux

- Assainissement individuel.

Le Grand Hameau / Hameau Bonnard

Motivations et justifications

- Ce hameau n'accueille plus d'activité agricole et présente un grand nombre de terrains libres en son sein.

Principes d'aménagement

- Combler les terrains libres situés au cœur du hameau
- Créer une placette de retournement au fond de l'impasse et élargir le chemin.

Capacité

- environ 7 constructions nouvelles envisageables.

Réseaux

- Assainissement individuel.
- Certains terrains de la zone sont identifiés en classe 2-3 de la carte d'aptitude des sols du schéma directeur d'assainissement, c'est-à-dire des terrains d'aptitude moyen, médiocre à mauvaise. Ces terrains devront présenter une superficie minimale de 1000 m² afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement ou des études de sol particulières.

Hameau du Bord du Boscq

Motivations et justifications

- Ce hameau n'accueille plus d'activité agricole et présente un grand nombre de terrains libres en son sein.

Principes d'aménagement

- Comblent les terrains libres situés au cœur du hameau

Capacité

- environ 7 constructions nouvelles envisageables.

Réseaux

- Assainissement individuel.
- Certains terrains de la zone sont identifiés en classe 2-3 de la carte d'aptitude des sols du schéma directeur d'assainissement, c'est-à-dire des terrains d'aptitude moyen, médiocre à mauvaise. Ces terrains devront présenter une superficie minimale de 1000 m² afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement ou des études de sol particulières.

Hameau Chuquet

Motivations et justifications

- Ce hameau n'accueille plus d'activité agricole et présente quelques terrains libres en son sein.

Principes d'aménagement

- Comblent les terrains libres situés au cœur du hameau.

Capacité

- environ 2 constructions nouvelles envisageables.

Réseaux

- Assainissement individuel.








Récapitulation des surfaces constructibles

	m ² Superficies zone C	dont disponible
Le bourg	110 000	45 000
Le Bord du Bosq	15 400	4 200
Le Grand Hameau	30 000	15 000
Hameau Chuquet	15 400	2 500
Totaux	170 800	66 700





Communauté de communes
de la Côte des Isles

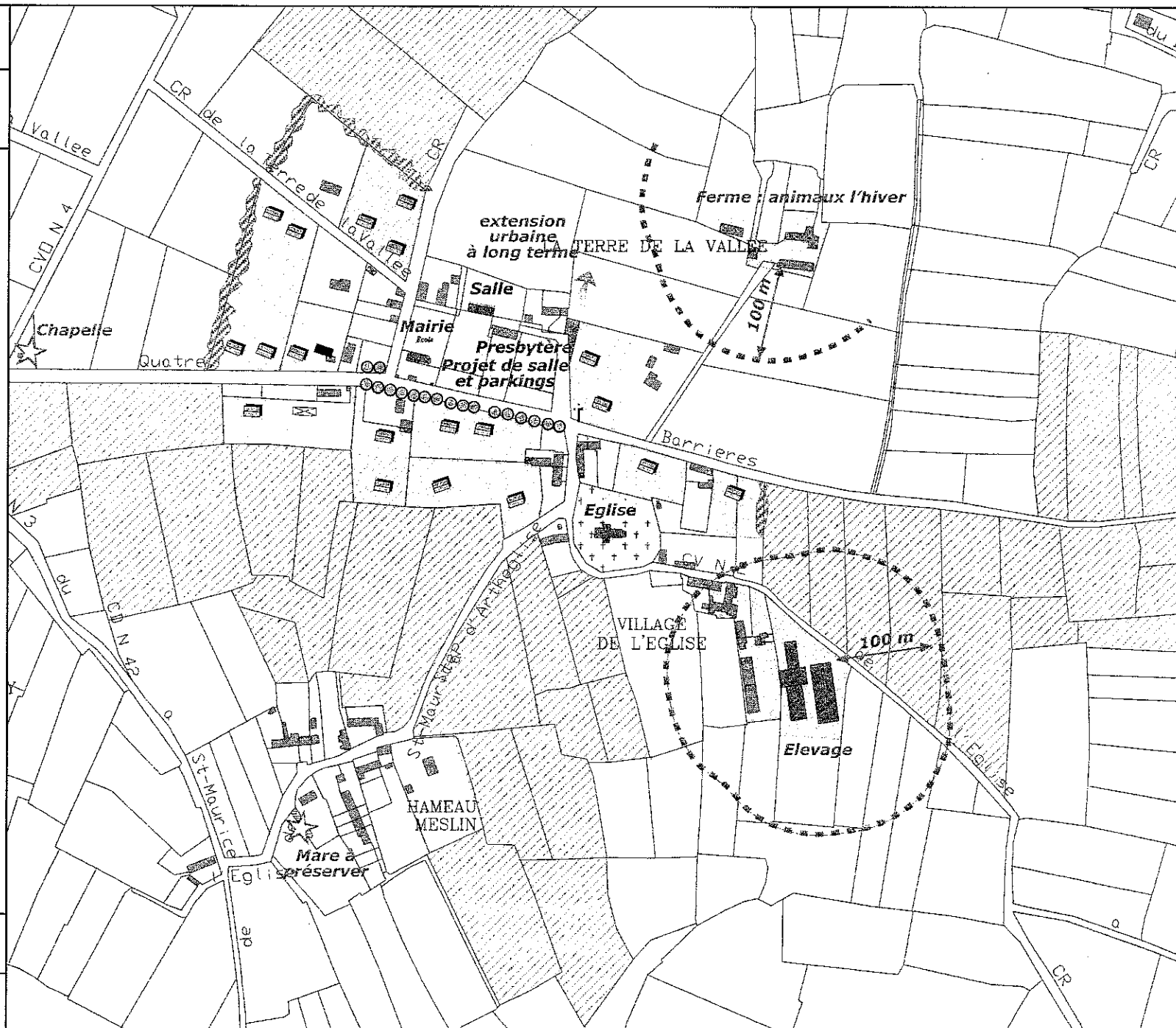
Saint-Pierre d'Arthéglise
Carte communale

Schéma d'aménagement
Le bourg

-  Equipements publics et propriétés communales
-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Terrains constructibles
-  Extensions à long terme
-  Zone agricole ou naturelle
-  Plan d'épandage

Actions d'accompagnement

-  Proposition de droit de préemption
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Exemple d'implantation de construction
-  Elément de paysage à valoriser ; petit patrimoine religieux



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2007









0 Echelle : 1/5 000 200 m





Communauté de communes
de la Côte des Isles

Saint-Pierre d'Arthéglise
Carte communale

Schémas d'aménagement Hameaux

-  ...
-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Terrains constructibles
-  Extensions à long terme
-  Zone agricole ou naturelle

Actions d'accompagnement

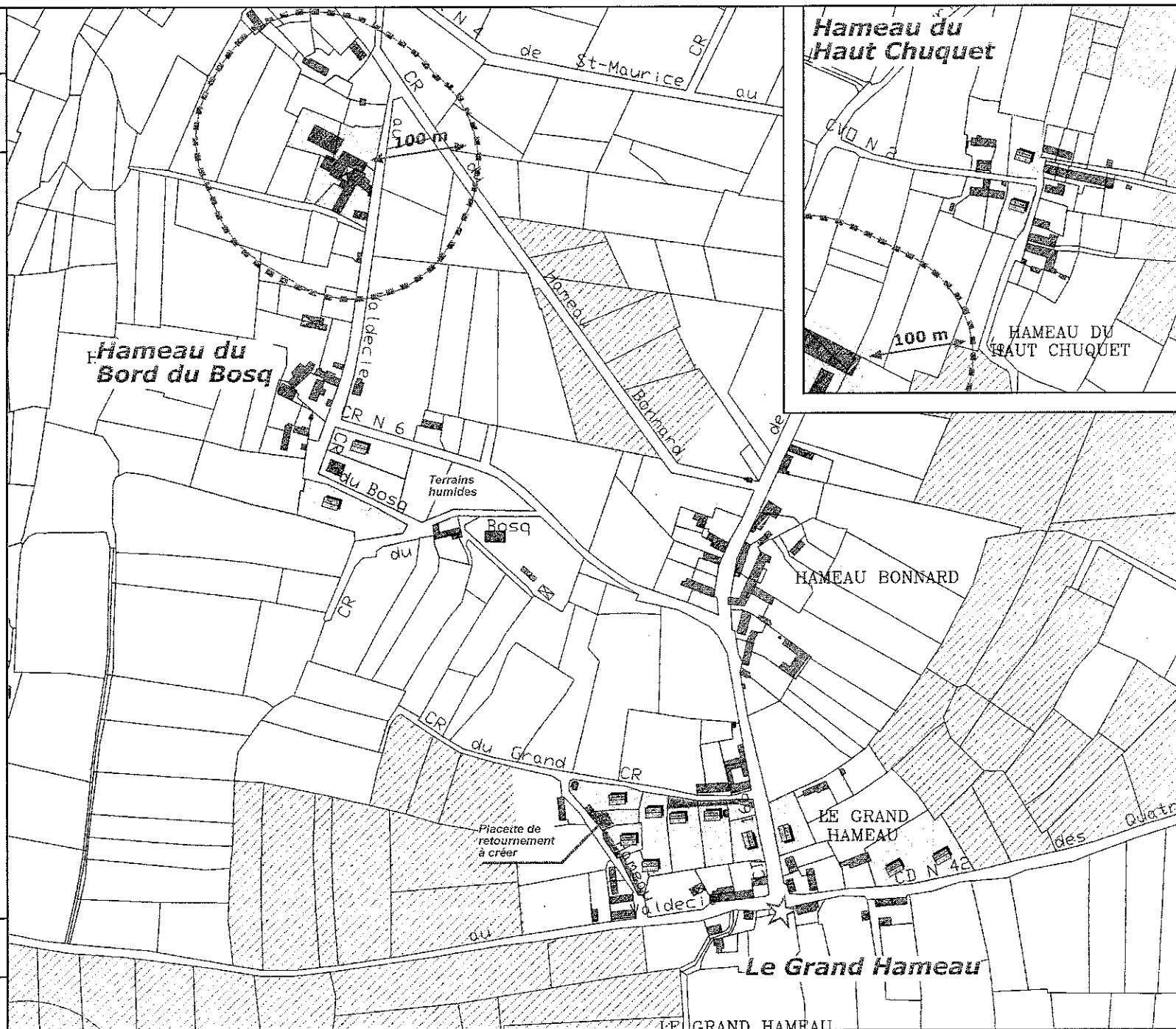

-  Proposition de droit de préemption
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Exemple d'implantation de construction
-  Élément de paysage à valoriser ; petit patrimoine religieux

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

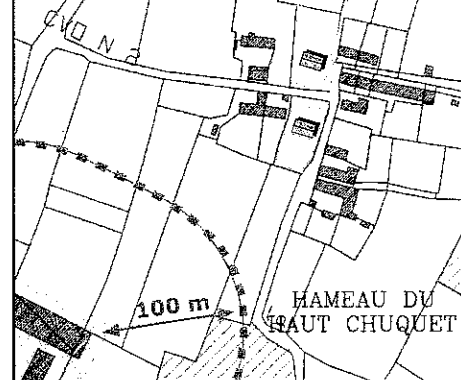
Avril
2007



0 Echelle : 1/5 000 200 m



**Hameau du
Haut Chuquet**



HAMEAU BONNARD

LE GRAND
HAMEAU

Le Grand Hameau

LE GRAND HAMEAU

Mise en œuvre

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

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

Pour l'aider, quelques outils juridiques sont disponibles :

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.

Participation pour voirie et réseaux

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

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 de Normandie

Cet organisme peut acquérir des terrains en prévision d'une opération d'aménagement si la commune n'a pas les fonds au moment où se présente l'opportunité foncière. Par la suite, le terrain est revendu à la commune.

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme

- La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, notamment en parallèle à l'étude d'assainissement individuel.
- L'urbanisation groupée autour du bourg et des principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter des périmètres constructibles 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

Conformément aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, la carte communale préserve :

- les espaces naturels boisés ;
- les abords des cours d'eau ;
- les exploitations agricoles et leurs abords ;
- les espaces agricoles utiles aux exploitations et les plans d'épandages
- 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 R111-1 à 111-21, les recommandations suivantes sont proposées, portant sur :

- l'architecture rurale ;
- l'implantation des constructions nouvelles ;
- les clôtures ;
- le réaménagement des constructions anciennes.

Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'épaissir les villages, plutôt que de les allonger le long des routes.
- de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles.
- de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des trente dernières années.

6. Les règles d'urbanisme

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

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

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :

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

Dans la zone constructible C du plan de zonage.

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

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

Dans la zone naturelle N du plan de zonage.

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

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

De même, les aménagements des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont permises.

Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

- 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 :

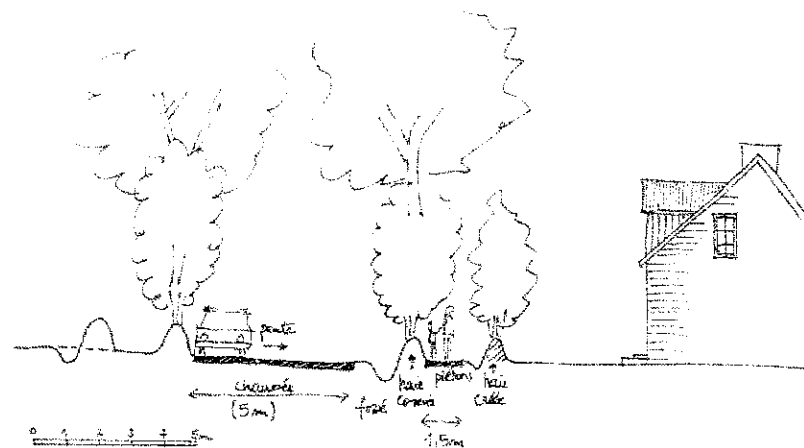
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

Les clôtures sont de préférence réalisées sous la forme de haies bocagères.

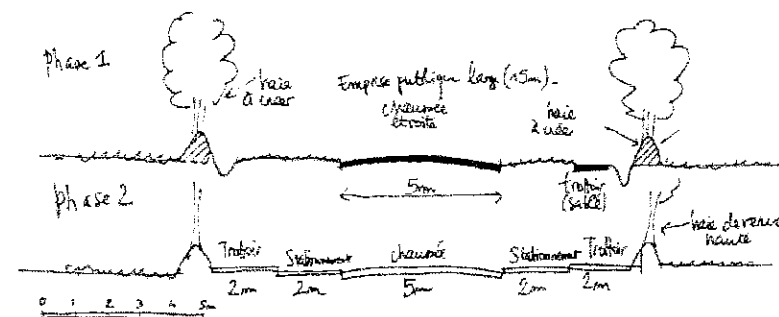
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{er} cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé. Une nouvelle haie est plantée en limite de propriété. Entre ces 2 haies on aménage la circulation des piétons. Quand la nouvelle haie a pris forme, on peut supprimer l'ancienne pour élargir l'espace public.



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



A 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 éloigner les constructions de l'entrée du terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
- si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faîtage.

Clôtures

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

Réaménagement des constructions existantes

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
- conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
- respecter les dimensions réduites des percements ;
- respecter les façades et l'équilibre 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 R111-1 à R111-24)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

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 R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21.

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

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

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

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

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 leur 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

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

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

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

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 R111-9 à R111-12.

Article R111-9

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

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

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, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
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

* *