

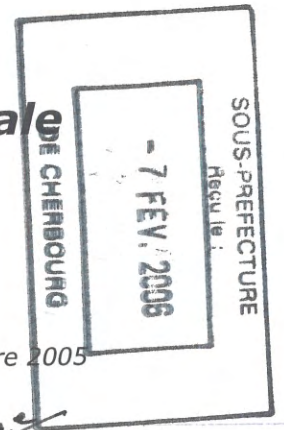


Département de la Manche

Communauté de communes  
de la Côte des Isles

Commune de  
**Sortosville-  
en-Beaumont**

**Carte communale**



Vu pour être annexé  
à la délibération du 25 novembre 2005

Le maire :



*Avice*

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du 9 MAR 2006

SAINT-LO

Maitre 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  
Sortosville-en-Beaumont**

Hameau Costard, 50270 Sortosville-en-Beaumont  
tel : 02 33 04 65 78

Bureau d'études

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville, 75010 Paris  
tel : 01 48 24 31 27 - fax : 01 47 70 98 93

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

**D. MOREL**

*[Signature]*

# 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  
Hameau Costard  
Hameau de Haut  
Hameau Launay  
Hameau des Landes  
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 constructible A 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  
Annexe 3 : Réseau d'eau potable

# 1. État initial

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire de Sortosville-en-Beaumont est fortement marqué par le relief. 128 mètres séparent le point le plus haut (au lieu-dit le Moulin-à-vent) du point le plus bas (à l'extrême est de la commune).

La majeure partie du territoire est constitué de terrains en pente, orientés vers le nord, les zones habitées étant situées pour la plupart au creux de petites vallées, hormis l'église qui est située sur le coteau sud de la Lande des Bavents.

Les lignes de points hauts suivent globalement une orientation est-ouest, tandis que les lignes de points bas traversent la commune du sud-ouest vers le nord-est, ce qui crée un paysage varié. La RD 902 emprunte le tracé du fond de vallée de du Coisel. Cette route est l'épine dorsale de la commune, on traverse Sortosville en découvrant son paysage depuis la vallée.

Le point haut constitue une colline où les équipements qui y étaient installés (antenne, réservoirs, blockhaus) n'avaient pas d'impact important sur la paysage. Par contre les éoliennes installées récemment se repèrent de fort loin, mais forment un signal positif dans le paysage. Aujourd'hui, tout le monde sait où se trouve Sortosville-en-Beaumont : « c'est là où il y a les éoliennes... »

Deux vallées convergent au hameau Hérauville, en donnant naissance à une végétation de milieu humide.

Le nord-ouest du territoire est limité par une ligne de points hauts.

Le nord-est quant à lui est limité par le ruisseau du Moulin Chuquet.

Le territoire communal est peu cloisonné et chacun des hameaux sont implantés aussi bien dans les vallées que sur les coteaux. Cependant l'est de la commune est pratiquement désert.

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 dont certains prennent naissance dans la commune.

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

- Le Coisel, rivière formée par la réunion de deux ruisseaux au hameau Hérauville : un ruisseau prend naissance au hameau au Roi et l'autre à la Maison Vallée.
- Le ruisseau du Moulin Chuquet prend naissance à Saint-Pierre d'Arthéglise et traverse la commune de Sortosville à l'est.
- Enfin le ruisseau du Renon forme la limite communale à l'extrême est de la commune.

On note quelques lavoirs et un plan d'eau privé non loin du hameau Surcouf.

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret


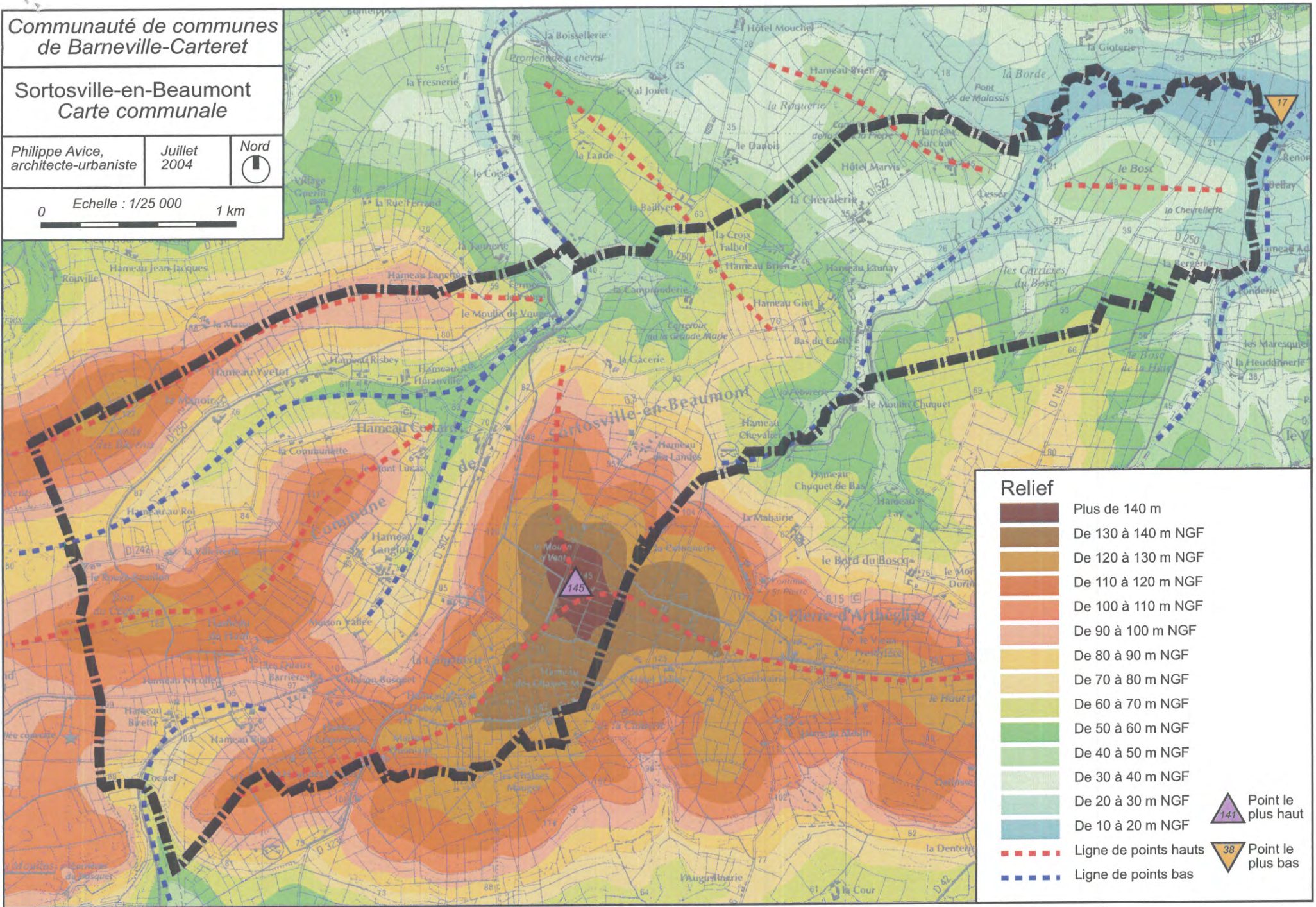
Sortosville-en-Beaumont  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste















Juillet  
2004


Nord  



0 Echelle : 1/25 000 1 km






**Relief**

-  Plus de 140 m
-  De 130 à 140 m NGF
-  De 120 à 130 m NGF
-  De 110 à 120 m NGF
-  De 100 à 110 m NGF
-  De 90 à 100 m NGF
-  De 80 à 90 m NGF
-  De 70 à 80 m NGF
-  De 60 à 70 m NGF
-  De 50 à 60 m NGF
-  De 40 à 50 m NGF
-  De 30 à 40 m NGF
-  De 20 à 30 m NGF
-  De 10 à 20 m NGF

 Ligne de points hauts

 Ligne de points bas

 Point le plus haut

 Point le plus bas

## Caractéristiques paysagères

### Unités paysagères

Sortosville 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 anciens. 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 donne un sentiment de morcellement du territoire. La commune étant située sur des coteaux, 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 :



#### **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 vergers**

Certaines parcelles sont toujours plantées de pommiers à cidre, ce qui est de plus en plus rare dans la région, il faudrait les protéger car ils donnent du caractère au paysage.



#### **Des zones humides**

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



#### **Des vallées**

Deux vallées importantes traversent la commune du sud-ouest vers le nord-est : les cours d'eau sont orientés vers les marais de Carentan. Ces vallées ont un fond plat et dégagé qui permet de les apprécier.

#### **Forêts et boisements**

Les zones boisées se limitent à quelques parcelles boisées disséminées çà et là sur le territoire.

En revanche, la densité d'arbres est très élevée, car presque toutes les parcelles sont cernées de haies bocagères.

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

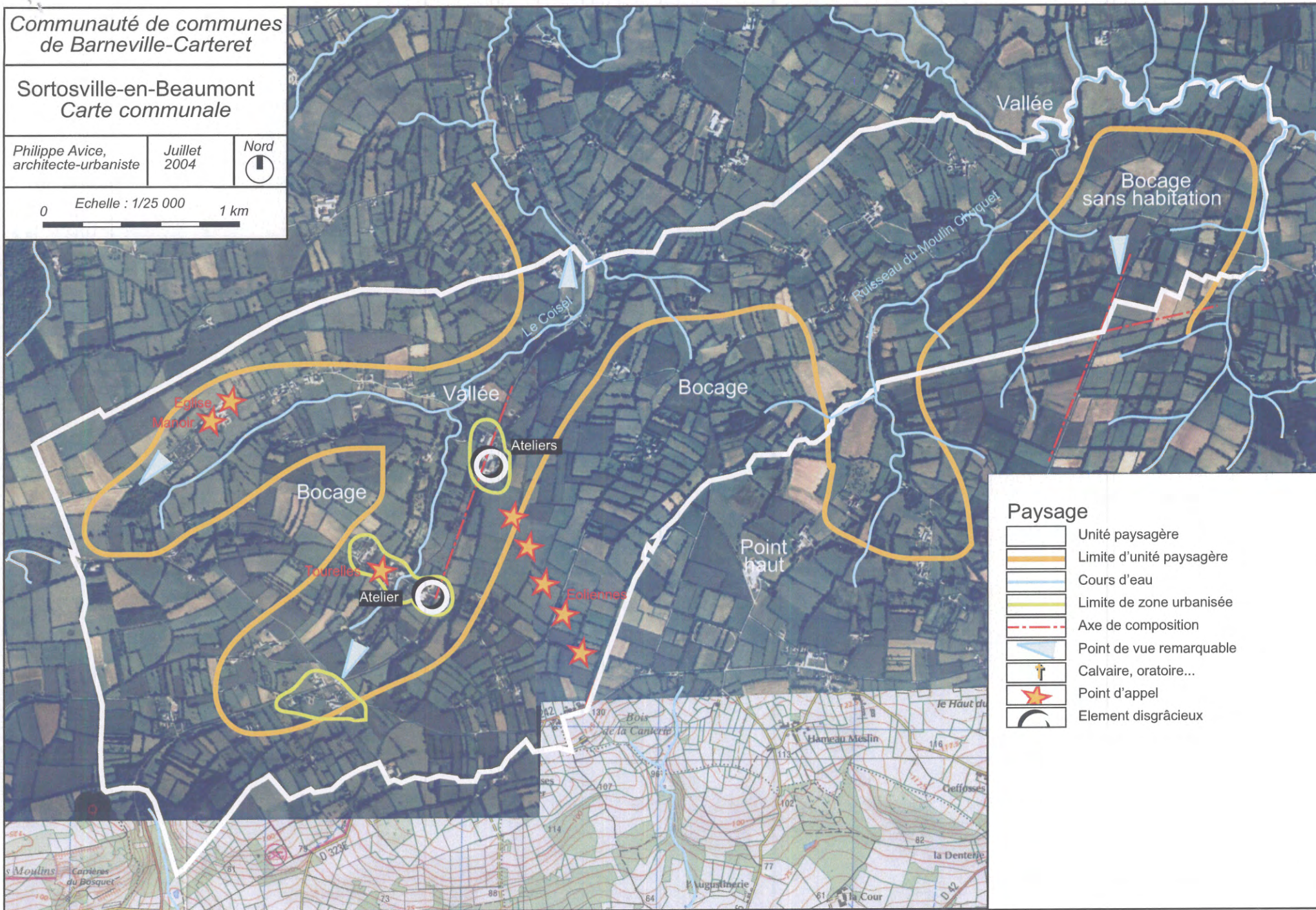
Sortosville-en-Beaumont  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet  
2004



0 Echelle : 1/25 000 1 km



### Paysage

- Unité paysagère
- Limite d'unité paysagère
- Cours d'eau
- Limite de zone urbanisée
- Axe de composition
- Point de vue remarquable
- Calvaire, oratoire...
- Point d'appel
- Element disgracieux

## Les points d'appel



Les éoliennes sont aujourd'hui le signal identitaire de la commune.

L'église paroissiale est isolée au nord-ouest de la commune. Elle n'est pas visible depuis la RD 902 ce qui fait qu'on a du mal à identifier cette commune quand on la traverse. Mais l'église forme un ensemble typique avec le manoir.



L'est de la commune n'a pas de constructions, il s'agit d'un territoire bien préservé, qui est intéressant par son caractère authentique..

## Points négatifs du paysage



Le hameau Costard reçoit des activités. Les bâtiments sont peu esthétiques, massifs et peints en blanc : tout pour donner une image dévalorisante de la commune.



La biscuiterie est implantée en retrait par rapport à la route, mais les espaces extérieurs ne sont pas traités et le hameau Costard a l'air plus d'une zone industrielle que d'un village du Cotentin.



Certains bâtiments agricoles n'ont fait aucun effort pour s'intégrer dans leur environnement. Quand les exploitations agricoles ont disparu, il n'y a plus d'excuse et les dépôts de véhicules et de matériaux n'ont pas à être visibles depuis l'espace public : ils dévalorisent la commune.



Les bâtiments d'activité ont des couleurs criardes. Il faudrait notamment que les toitures visibles depuis la RD902 soient plus discrètes.



Les maisons neuves font peu de cas du paysage qui les entoure : les enduits aux couleurs claires.

## Caractéristiques urbaines

### Mode d'occupation des sols

Sortosville n'a pas vraiment de centre, puisqu'au hameau Costard où se trouve la mairie, il n'y a pas d'église ou d'espace public, et très peu d'habitations ; l'église est isolée.

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 regroupés en nombreux hameaux.

- Le hameau Langlois ;
- Le hameau de Haut
- Les hameaux Hérouville, Risbey et Yvetot qui s'enchaînent jusqu'à l'église ;
- Les hameaux Birette, Bigot, des Quatre-Barrières, de la Langotterie au sud-ouest ;
- Les hameaux Giot, Launay de la Chevalerie et Surcouf à l'est...

### Le hameau Costard, un centre peu perceptible



La mairie et la salle des fêtes sont les seuls équipements, situés au hameau Costard, mais peu perceptible depuis la RD 902.



La route traverse ce hameau sans que la vitesse des véhicules soit ralentie. La biscuiterie supplante les autres constructions qui n'ont l'air d'être là qu'en accompagnement. :

### Le hameau Chuquet de Haut, un bel alignement



Le hameau de Haut notamment présente de beaux ensembles de constructions alignées.

### Le patrimoine



La commune compte plusieurs ensembles bâtis intéressants comme Le manoir, le hameau Surcouf, le hameau Langlois où subsistent deux tourelles, traces d'une construction importante par le passé (photo)...

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

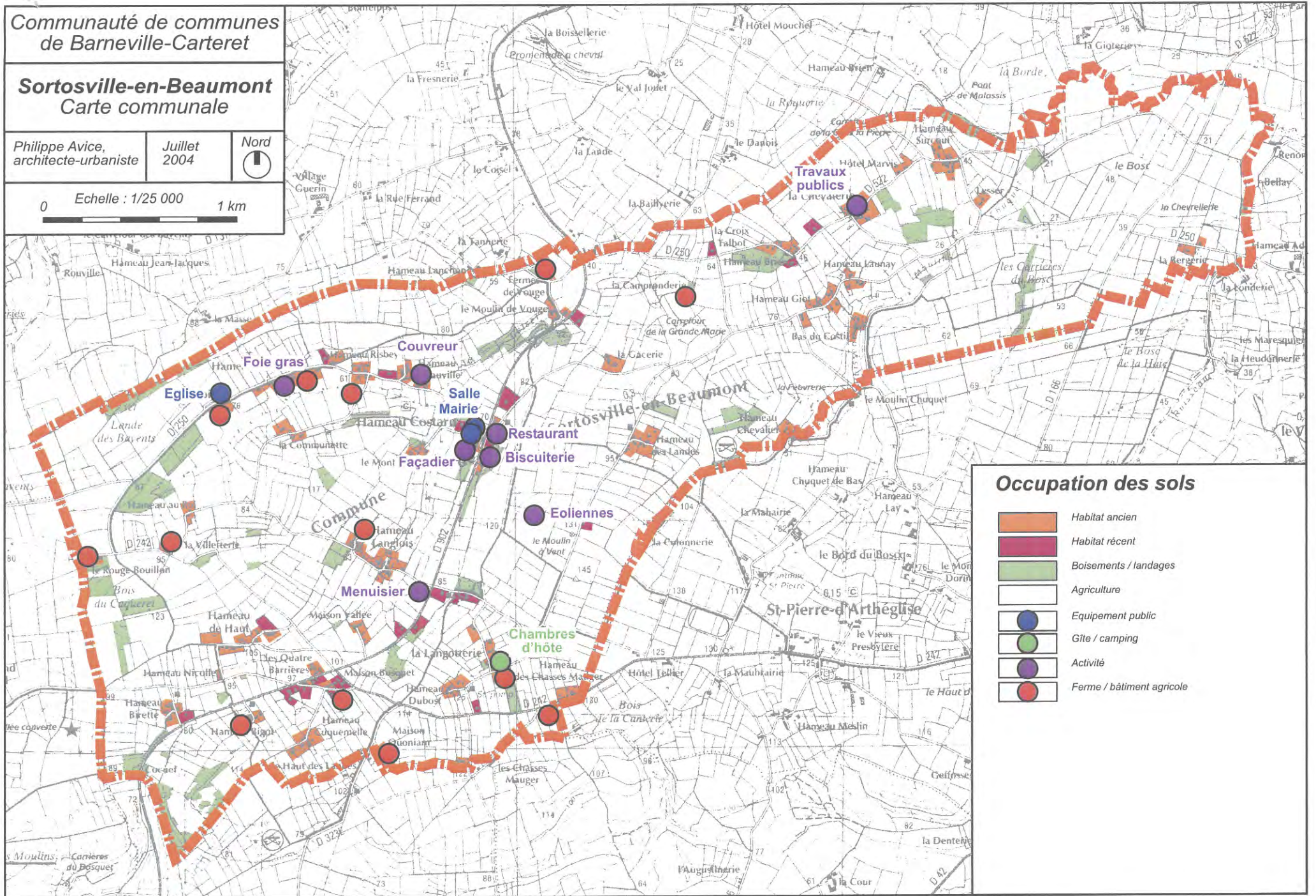
Sortosville-en-Beaumont  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste









Juillet  
2004



0 Echelle : 1/25 000 1 km



### Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Boisements / landages
-  Agriculture
-  Equipement public
-  Gîte / camping
-  Activité
-  Ferme / bâtiment agricole

## Caractéristiques du bâti



### Maisons traditionnelles

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



Si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour.

Les murs de clôtures sont également en pierres



Les maisons sont en pierres à un étage ;

Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se situent sur la façade.

En principe les ouvertures se superposent toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faîtage.

Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes d'ardoises.

Les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors de toutes petites, situées au bas de la toiture.



**Les rénovations qui ne respectent pas ces principes dénaturent le bâti traditionnel**

## Le développement récent



Les maisons « neuves » cherchent souvent à se donner un aspect rustique (entourage des fenêtres, pierre de parement, bois apparent...) alors que les traditions locales ne sont pas respectées.



Que vient faire une toiture en chaume à Sortosville ?



Les constructions en bois sont intéressantes car elles ne cherchent pas à mimer un style. Au contraire elles ont une personnalité propre et vieilliront mieux que les pavillons de base.



Les constructions neuves qui cherchent à paraître ancienne sont vite démasquées : il n'y a de la pierre que sur un côté ! De plus, traditionnellement, les plans « en L » n'existent pas.

## Les activités économiques

La commune tire profit d'une bonne desserte routière (par la RD 902) qui la met à égale distance de Barneville et de Bricquebec. Cet axe accueille un façadier, un restaurant, la biscuiterie et un menuisier. Dans la campagne il y a aussi un couvreur, une entreprise de travaux publics et un producteur de foie gras et des chambres d'hôtes.

## Trame des voiries

### Hiérarchie



Les routes départementales tissent le réseau principal de voies. La voie la plus importante est la RD 902 qui traverse la commune du nord au sud en ouest en suivant la vallée.



Les routes communales sont 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 communes sont variées.

La circulation étant particulièrement faible on se sent en sécurité dans cette commune, sauf quand il faut traverser la RD902.

Le réseau de cheminements piétons est particulièrement riche et bien conservé, notamment dans les parties hautes de la commune.

**Sortosville-en-Beaumont** / carte communale / rapport de présentation

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Un GR intéressant est notamment aménagé pour la promenade touristique et rallie l'église, les landes (où se trouve déjà la fameuse station de radioguidage allemande et les futures éoliennes qui attiseront la curiosité des promeneurs du dimanche.

## Espaces publics

Peu d'espaces publics sont aménagés ou amorcés :



Ne faudrait-il pas aménager un peu mieux le seul espace public de la commune : le parking de la mairie, ainsi que la traversée du hameau Chuquet ?

## Les équipements publics et propriétés communales

- mairie (bureau et salle de réunion) ;
- église ;
- cimetière (suffisamment grand pour les années à venir) ;
- salle communale.

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

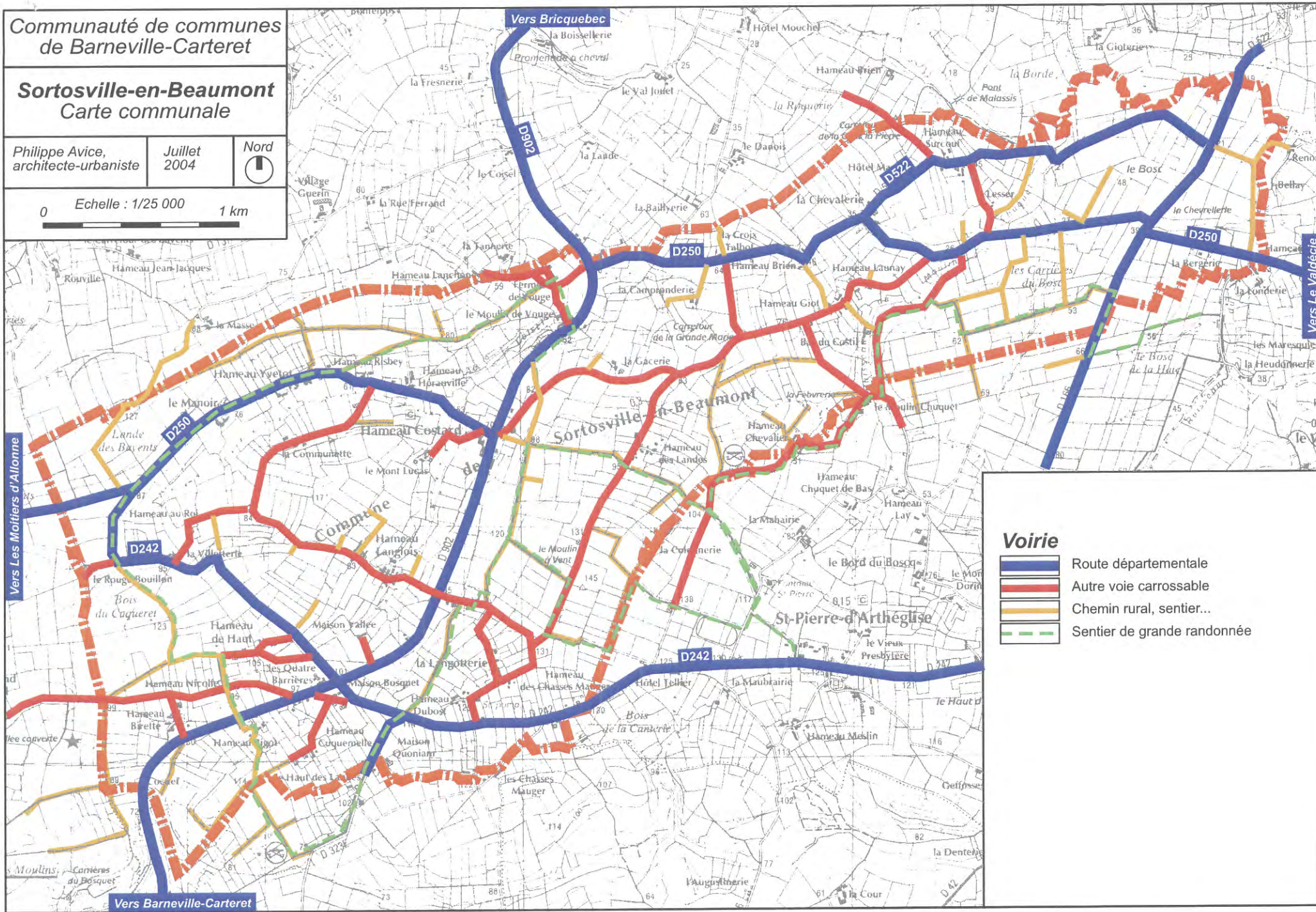
**Sortosville-en-Beaumont**  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste





Juillet  
2004



0 Echelle : 1/25 000 1 km



**Voirie**

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

### 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 Isle située à Saint-Lô d'Ourville. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

#### **Assainissement des eaux usées**

L'assainissement est individuel. Toutefois dans le secteur du hameau Costard, un système semi-collectif est envisagé.

## 2. Contraintes et servitudes

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

### Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

#### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable**

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

#### **Servitude AC1 : protection des Monuments Historiques**

L'Autel des Druides, aux Moitiers d'Allone est une allée couverte classée dès le 8 janvier 1906. Ce monument historique engendrent une zone de servitude de 500 m autour de lui où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **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.

#### **Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la station herzienne Tollevast / Barneville.**

Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 200 m, il est interdit de créer sans

autorisation spéciale des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 m au dessus du sol.

### Contraintes d'environnement

#### **Patrimoine et Archéologie<sup>1</sup>**

L'inventaire ne mentionne aucun vestige.

#### **Eoliennes**

Cinq éoliennes viennent d'être construites sur le territoire communal. Dans un périmètre de 300 m autour de chaque éolienne, il est interdit de construire de nouvelles habitations.

#### **Armées**

L'Etat-Major de l'Armée de Terre fait savoir qu'il existe sur la commune un relais Rubis. Au cours de notre étude, celui-ci n'est pas localisé avec certitude.

#### **Sécurité routière**

Le trafic sur les RD 902 est important, aucun nouvel accès sur cette route ne pourra être autorisé.

#### **Ancienne décharge**

Il existe une ancienne décharge au nord-ouest de la commune. Ce terrain ne pourra pas être constructible, de même que les terrains riverains.

---

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

### Patrimoine naturel

#### **Qualité des cours d'eau**

Les quatre principaux cours d'eau que sont le Coisel, le Chuquet, Renon et la Scye, sont classés en 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole (salmonidés dominants). Ils ont tous un objectif qualité 1A (excellent) sauf le Coisel dont l'objectif est 1B (bonne).

#### **Risques d'inondations**

Le Chuquet qui coule de Saint-Pierre d'Arthéglise vers le hameau Launey est sujet à des risques d'inondation inventoriés à l'atlas des zones inondables. Les secteurs concernés seront tenus à l'écart de l'urbanisation.

### Activité agricole

#### **Bâtiments d'exploitation**

L'agriculture est la principale activité de la commune : 13 exploitations professionnelles sont recensés. Il est interdit d'établir 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.

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

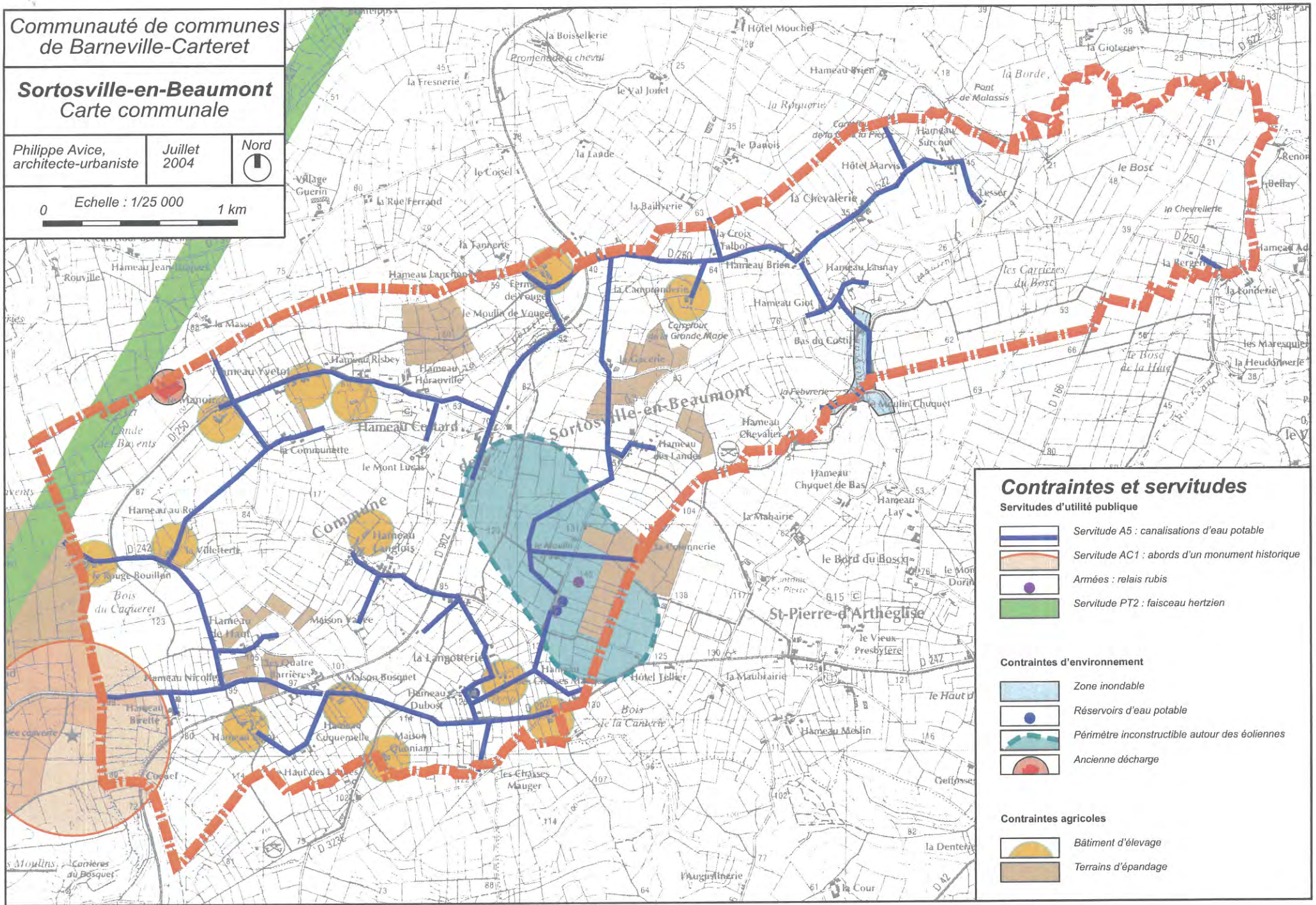
### Sortosville-en-Beaumont Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet  
2004



0 Echelle : 1/25 000 1 km



#### Contraintes et servitudes

**Servitudes d'utilité publique**

- Servitude A5 : canalisations d'eau potable
- Servitude AC1 : abords d'un monument historique
- Armées : relais rubis
- Servitude PT2 : faisceau hertzien

**Contraintes d'environnement**

- Zone inondable
- Réservoirs d'eau potable
- Périmètre inconstructible autour des éoliennes
- Ancienne décharge

**Contraintes agricoles**

- Bâtiment d'élevage
- Terrains d'épandage

### 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

L'évolution démographique depuis 1975 montre une forte perte de population jusqu'en 1990. La situation s'est stabilisée depuis avec un nombre stable de 317 habitants de 1990 à 1999, grâce à un accroissement important du nombre de résidences principales sur la commune.

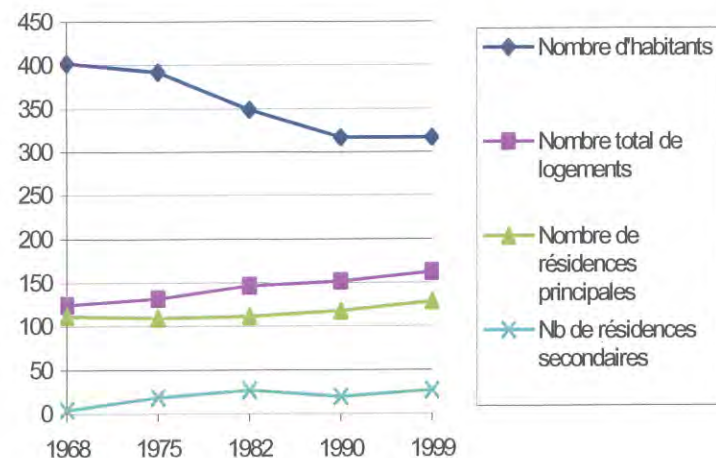
On observe que le desserrement des ménages (baisse du nombre d'habitants par logement) est important. Il traduit un vieillissement de la population.

La population n'est pas bien répartie puisque sur 108 actifs résidant la commune, on ne compte aucun artisan ou chef d'entreprise ou cadre. La part des retraités sur la commune (45,5 %) est nettement plus importante que la moyenne régionale (33,7 %).

Il faudra continuer à construire pour au moins maintenir la population à un niveau stable, il faudra construire davantage pour rajeunir la population.

Sortos.-en-B. Sortos.-en-B. Sortos.-en-B. Sortos.-en-B. Sortos.-en-B.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	<b>402</b>	<b>392</b>	<b>349</b>	<b>317</b>	<b>317</b>
Nombre total de logements	<b>125</b>	<b>132</b>	<b>147</b>	<b>152</b>	<b>163</b>
Nombre de résidences principales	112	110	112	118	129
Nb de résidences secondaires	5	19	27	20	27
Nb log. Vacants	8	3	8	14	7
Nb. d'hab / résidence pp.	3,6	3,6	3,1	2,7	2,5



#### Logement

La répartition entre résidences principales et secondaires est instable et oscille entre 20 et 29.

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2002 est de 14, soit un rythme de 1 construction par an environ.

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

La commune ne compte aucun logement social, c'est pourtant un bon moyen pour attirer une population plus jeune, avec enfant notamment, sans compter que c'est une des rôles que peut jouer la collectivité 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.

#### Rythme de construction

Sur la période du 1990 au premier semestre 2001 on a observé 14 logements neufs construits, soit une moyenne de 1,2 logement par an. Mais en examinant les chiffres avec attention, on s'aperçoit que la création de logements s'est intensifiée à la fin des années 1990 avec 7 logements créés entre 1996 et 1999.

Le rythme actuel permet de maintenir le nombre d'habitant à un niveau stable, il n'empêche pas la population de vieillir.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

La commune de Sortosville-en-Beaumont souhaite avant tout préserver sa vocation agricole. Mais l'agriculture est en perte de vitesse, et la vie de la commune ne peut plus reposer uniquement sur cette ressource. La biscuiterie, les éoliennes sont des activités modernes. Les aménagements prévus à Barneville pourront profiter à Sortosville, fort bien située sur l'axe Barneville – Bricquebec. Dans ce contexte les objectifs sont les suivants :

- Parer à la diminution importante de population et à son vieillissement prévisible d'après les données démographiques.
- Attirer une population nouvelle sur son territoire ;
- Se doter d'un véritable bourg autour de la mairie et des activités existantes.

### **Principes d'aménagement**

- La commune continue d'axer son développement essentiellement sur l'accession à la propriété.
- Épaissir les villages, plutôt que les allonger le long des routes ou tenter de les faire se rejoindre.
- Envisager le développement de l'offre locative, de préférence au hameau Costard
- Prévoir d'améliorer les liaisons entre les villages, en particulier par le biais de liaisons piétonnes sécurisées.
- Traiter la traversée du hameau Costard, par un aménagement visant à structurer l'espace public et marquer la centralité.

## Nombre de logements à prévoir sur 10 ans.

Pour tenir compte d'un taux de rétention foncière important dans les communes rurales, il faut prévoir environ la moitié plus de terrains que nécessaire soit suffisamment de terrain pour réaliser :

Rythme de construction souhaité	2,5 log / an
Nombre de logements souhaités sur 10 ans :	25 logements
Taux de rétention foncière	x 1,5
Nombre total de terrains de 1000 m <sup>2</sup> à prévoir :	37 parcelles

## Hameau Costard

### Motivations et justifications

- Sortosville n'a jamais eu de centre. Pourtant le hameau Costard se trouve à la croisée des chemins, on y trouve la mairie, la salle des fêtes, la biscuiterie, un restaurant... Il ne manque plus des habitants pour en faire un petit bourg.
- Le caractère urbain du hameau Costard est donc à renforcer.
- Prévoir l'aménagement d'espace publics.
- Une zone réservée à l'extension des activités est prévue à l'est de la biscuiterie pour lui permettre d'évoluer, de s'agrandir le cas échéant.

### Principes d'aménagement

- Créer des opérations d'urbanisme dont les voies évolueront vers un bouclage et qui laissent toujours des possibilités d'extension.
- Réserver la possibilité d'aménager une meilleure liaison nord-sud, des deux secteurs à urbaniser, sans passer par la route départementale

### Capacité

- environ 30 constructions nouvelles envisageables.

### Réseaux

- Assainissement individuel dans la partie nord ;
- Assainissement semi-collectif avec mini-station dans la partie sud.

## Hameau de Haut

### Motivations et justifications

- Ce hameau vient d'accueillir une maison individuelle en bois, de formes contemporaines. L'expérience est à poursuivre en ouvrant à l'urbanisation environ 5 terrains.
- Par ailleurs, 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 en partie est du hameau
- Préserver la partie ouest, où se trouve un magnifique alignement de constructions en pierres le long du chemin. Un vis-à-vis de clôtures contemporaines, généralement dépareillées n'offrirait pas un tel niveau de qualité ferait perdre le cachet du hameau.
- La parcelle située au sud-est, dans un virage pourrait être redécoupée en basculant sa partie nord dans le domaine public : la visibilité dans le virage serait améliorée et le lavoir et l'alignement de murs en pierres mis en valeur.

### Capacité

- environ 5 constructions nouvelles envisageables.

## Réseaux

- Assainissement individuel.

### Hameau des Landes

#### Motivations et justifications

- L'est de la commune est peu peuplé. Pour que le développement du territoire de Sortosville (très vaste par rapport à la moyenne) se fasse de manière équilibrée, des zones d'urbanisation ont été cherchées à l'est. Le hameau des Landes n'accueille plus d'activité agricole, présente des constructions récentes, des dents creuses et un sous-sol favorable à l'assainissement individuel.

#### Principes d'aménagement

- Compléter les dents creuses.

#### Capacité

- environ 2 constructions nouvelles envisageables aux Landes

## Réseaux

- Assainissement individuel.

### Droit de préemption

Un droit de préemption pourra être institué au bénéfice de la commune sur les portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant par la suite la desserte des zones constructibles.

### Bilan

	Nombre de logements existants	Nombre de logements envisageables
Hameau Costard	9	+ 25
Hameau de Haut	6	+ 5
Hameau des Landes	7	+2
<b>Autres</b>		<b>0</b>
<b>Totaux</b>	<b>158</b>	<b>+ 32</b>

Soit une capacité totale d'environ **190**logements.

### Taille minimale des parcelles

Les terrains devront présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> 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.

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

Sortosville-en-Beaumont  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste












Mars  
2004



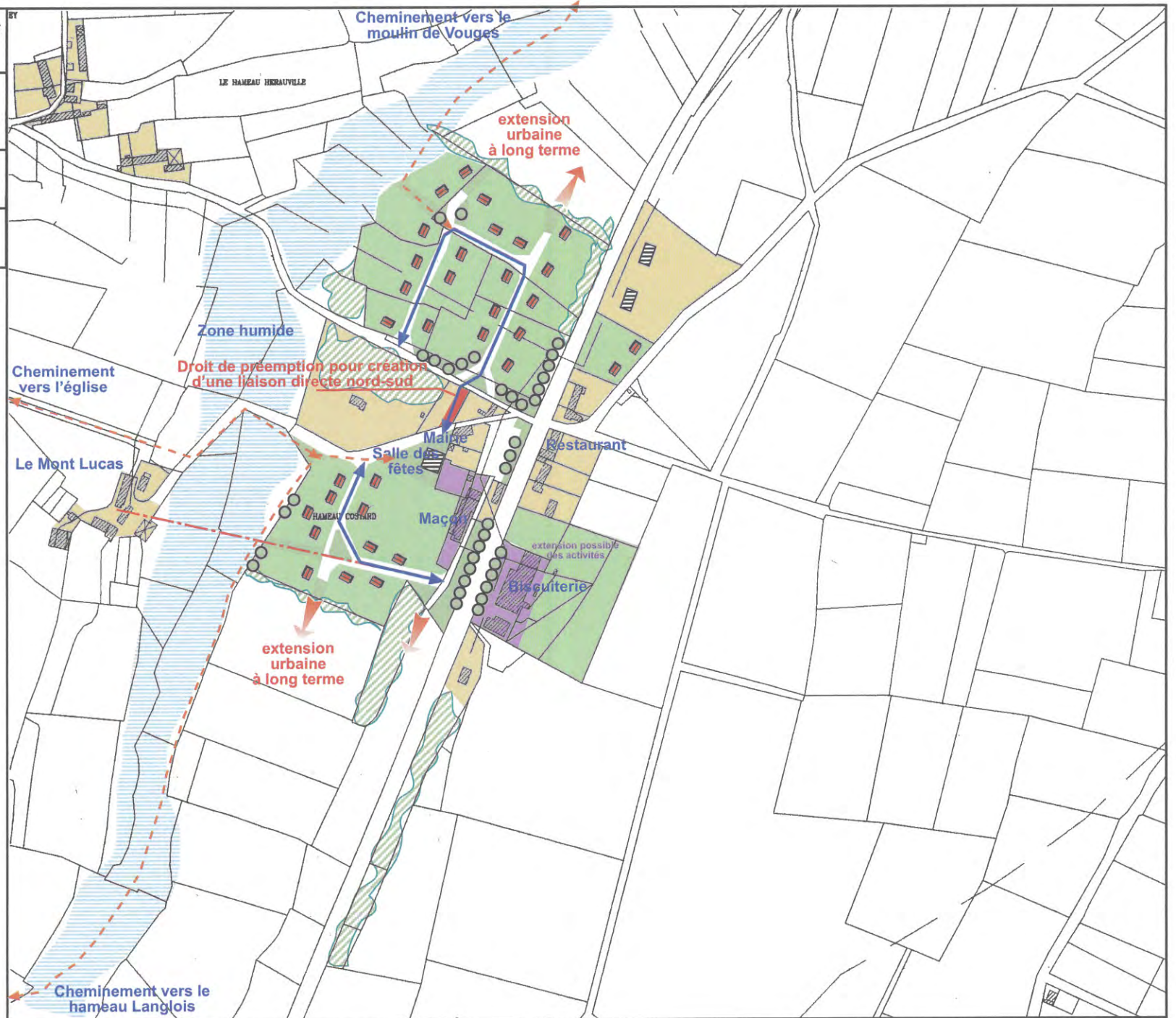
0 Echelle : 1/5 000 200 m

### Hameau Costard

#### Schéma d'aménagement

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Terrains constructibles
-  Extensions à long terme
-  Voie à créer (tracé de principe)
-  Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
-  Espace vert collectif ou terrain réservé pour accès futur
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Espace public majeur
-  Exemple d'implantation de construction
-  Axe visuel ; axe de composition

1000 m<sup>2</sup>



Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

**Sortosville-en-Beaumont**  
Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste












Mars  
2004



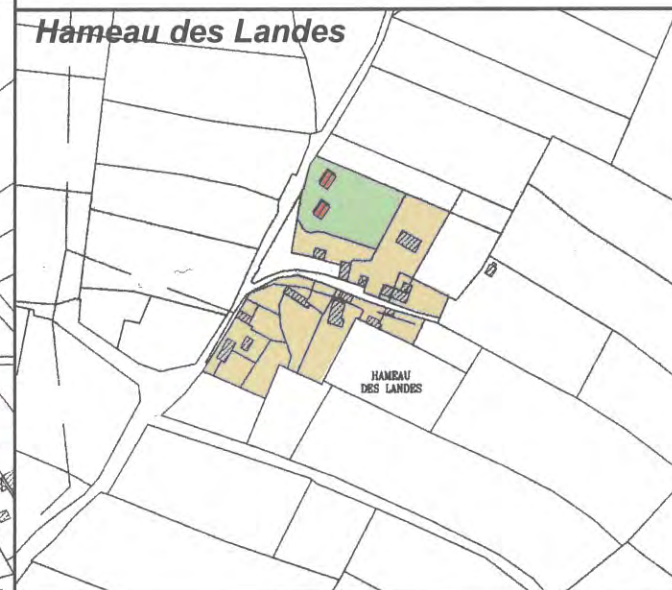
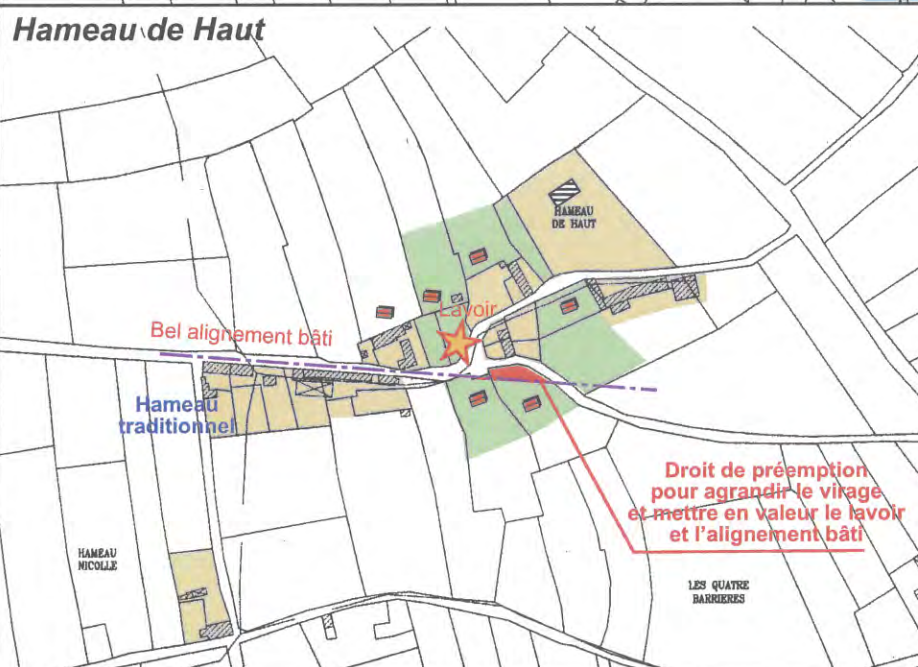
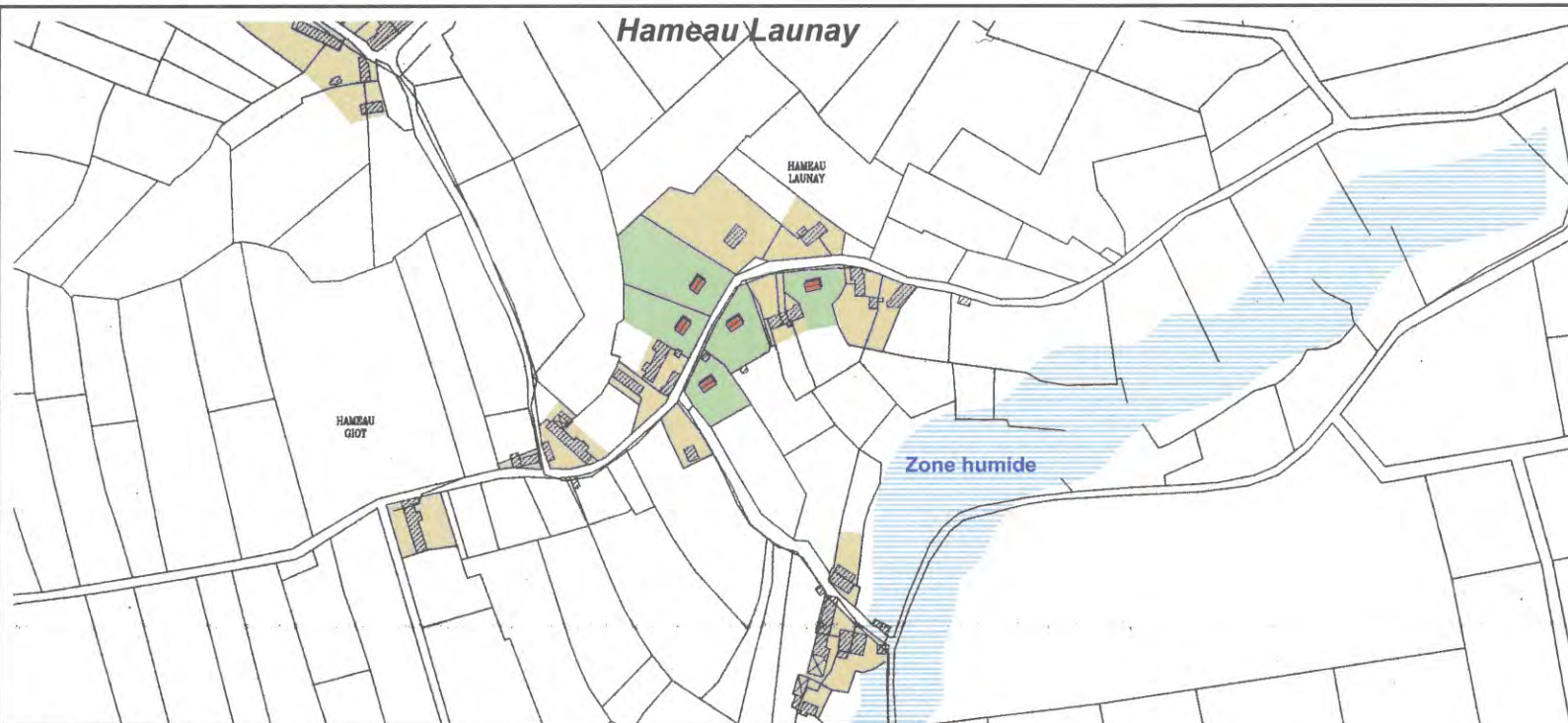
0 Echelle : 1/5 000 200 m

## Hameaux

### Schémas d'aménagement

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Terrains constructibles
-  Extensions à long terme
-  Voie à créer  
(tracé de principe)
-  Cheminement piéton à créer  
(tracé de principe)
-  Espace vert collectif  
ou terrain réservé pour accès futur
-  Ecran végétal  
à préserver ou à créer
-  Espace public majeur
-  Exemple d'implantation  
de construction
-  Axe visuel ; axe de composition

1000 m<sup>2</sup>



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

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

- La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, notamment en parallèle à l'étude de schéma directeur d'assainissement.
- L'urbanisation groupée autour du hameau Costard permettra de limiter les investissements et les déplacements, et de regrouper les constructions autour du noyau urbain principal

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

- La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter deux périmètres constructibles autour d'agglomérations existantes se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

### Préservation de l'environnement

#### **La carte communale préserve**

- les espaces naturels boisés ;
- les espaces agricoles, les vallées, et collines... ;
- les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments

- d'élevage ;
- les cheminements piétons et ruraux existants.

#### **Recommandations**

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

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

Implantation des constructions nouvelles :

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

Clôtures :

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- Interdire l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...) ;
- Eviter tous matériaux interdits à la pratique locale.

Réaménagement des constructions anciennes :

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

- traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- de constituer un bourg en épaisseur, plutôt que d'allonger les hameaux le long des routes.
- D'améliorer la qualité des espaces publics au centre du village ;
- 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 entre les hameaux.

## 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 constructible A du plan de zonage.

Cette zone est constructible pour des activités incompatibles avec l'habitat.

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

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

### 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 :

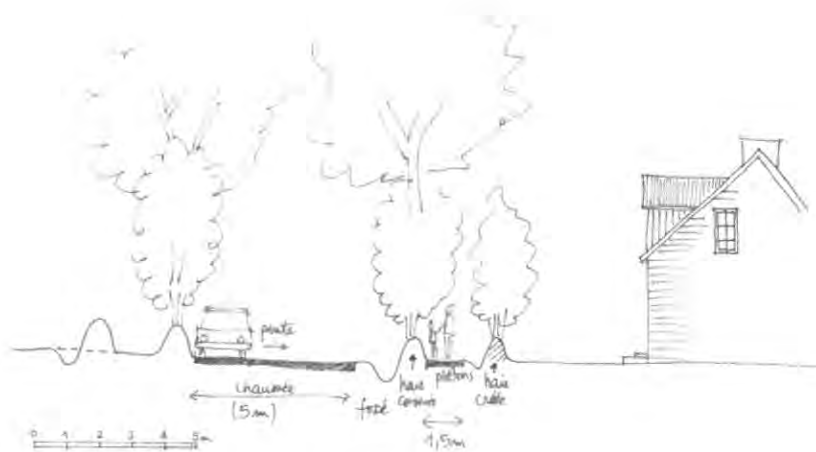
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

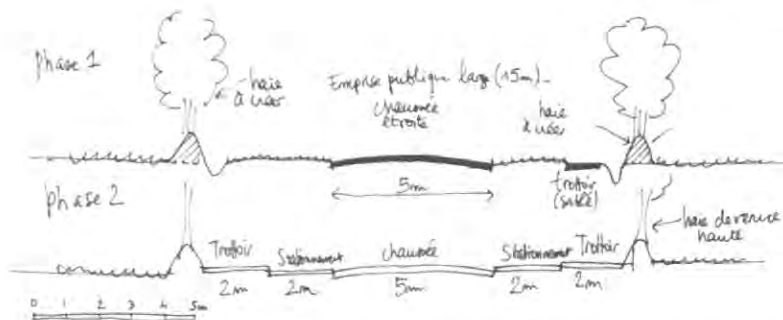
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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

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



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



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

## Aspect des constructions :

### Principes

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

### Implantation des constructions

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
- si possible, implanter 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...) ;
- Eviter 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'équilibres des ouvertures ;
- enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

# Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

Extrait du CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat : articles R. 111-1 à R. 111-24)

## Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

### Article R. 111-1

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

## Section I : Localisation et desserte des constructions

### Article R111-2

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou

leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R111-3-1

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### Article R111-3-2

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R111-4

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- c) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- d) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- e) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R111-5**

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

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

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

#### **Article R111-6**

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

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

#### **Article R111-7**

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit

notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Article R111-8**

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

#### **Article R111-9**

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

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### **Article R111-10**

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

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

#### **Article R111-11**

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

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des

parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R111-12**

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article R111-13**

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article R111-14-1**

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la

valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article R111-14-2**

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

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R111-15**

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

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

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

## **Section II : Implantation et volume des constructions**

#### **Article R111-16**

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

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977)*

*date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article R111-17**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976*

*date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977*

*date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### **Article R111-18**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976*

*date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977*

*date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le

prolongement des constructions existantes peut être imposée.

#### **Article R111-19**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976*

*date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977*

*date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

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

#### **Article R111-20**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976*

*date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981*

*date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)*

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

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

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

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

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

### **Section III : Aspect des constructions**

#### **Article R111-21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976*

*date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977*

*date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

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

**Article R111-22**

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

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

**Article R111-23**

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

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

**Article R111-24**

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

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
<b>A5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
<b>AC1</b>	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	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie</b> <b>Service régional de l'Archéologie</b> 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
<b>I4</b>	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<b>Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 <b>Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR)</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
<b>PT2</b>	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	<b>Direction des travaux maritimes de Cherbourg</b> B.P. 4 - Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval tel : 02 33 92 20 20 <b>France Télécom / Direction régionale de Basse-Normandie</b> 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex tel : 02 31 55 44 33 <b>Télédiffusion de France / Direction régionale Ouest</b> Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex tel : 02 99 28 70 00 <b>Direction de la gestion nationale des fréquences</b> Services sites et servitudes. Technopôle Brest-Iroise rue René Descartes BP 46 29 280 Plouzanne

Communauté de communes  
de Barneville-Carteret

**Sortosville-en-Beaumont**  
Carte communale

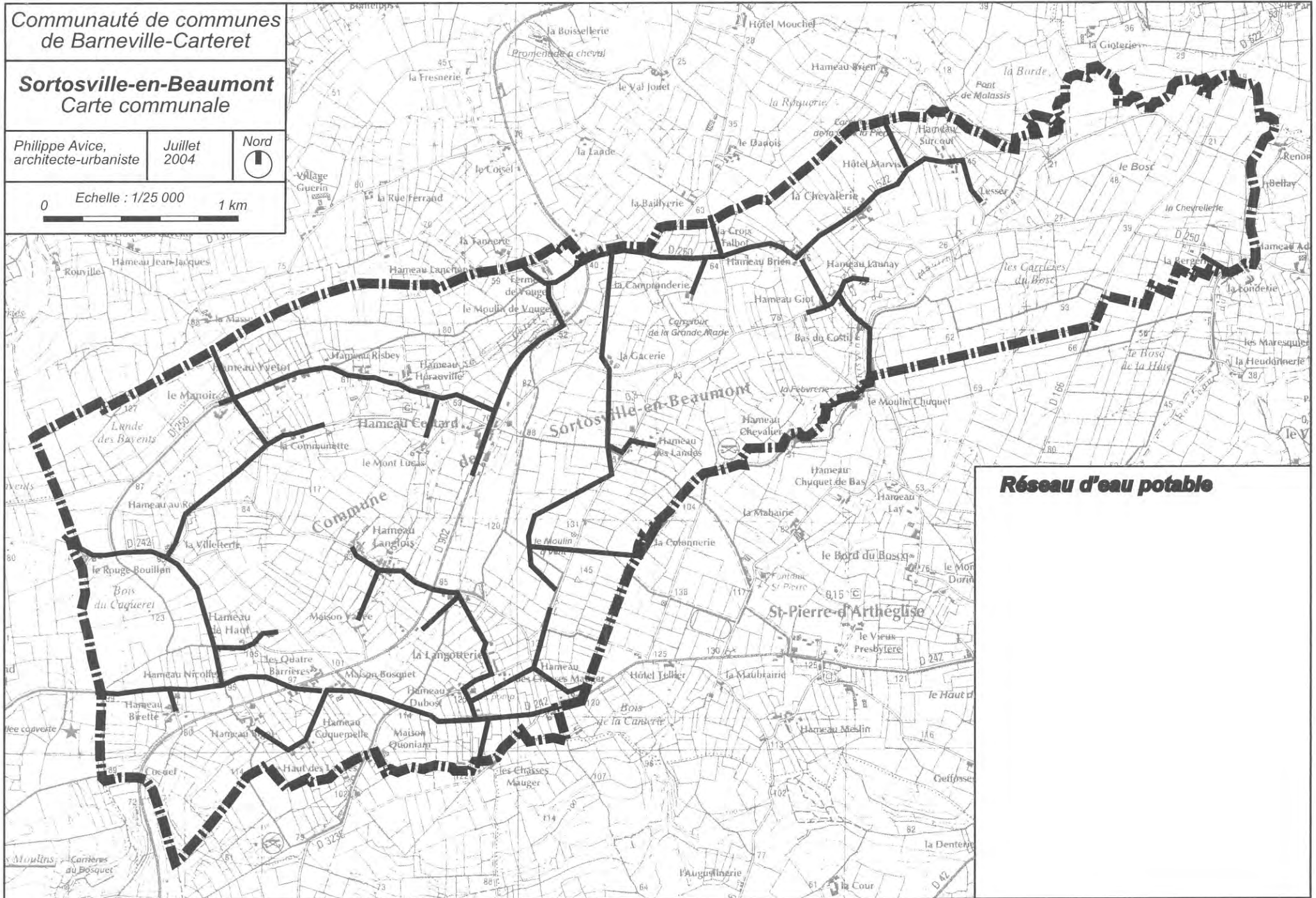
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet  
2004

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



**Réseau d'eau potable**