

Département de la Manche

Commune de
Lieusaint



Elaboration de la carte communale

Vu pour être annexé à l'arrêté
prefectoral du 20 SEP. 2005

SAINT-LO

Pour le Préfet,

l'attachée de préfecture

Adjointe au chef de bureau délégué.

Le 12 juillet 2005

Catherine YVON

Maître d'ouvrage

Commune de Lieusaint

Village de l'église,
50700 Lieusaint
tel : 02 33 95 01 80

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

Vu pour être annexé à la
délibération du 12 juillet 2005
du C. D. le Maire



Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Vie communale

2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique
Contraintes d'environnement
Patrimoine naturel
Agriculture

3. Analyse des données socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Principes d'aménagement
Village de l'église
Hameaux des Fontaines et de Percy
Droit de préemption
Récapitulation des surfaces constructibles

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

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

6. Les règles d'urbanisme

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
Annexe 3 : Réseau d'eau potable
Annexe 4 : Réseau d'assainissement

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Lieusaint est situé sur la frange ouest d'un plateau au relief peu prononcé, limité par une zone humide. Le relief est peu prononcé, il s'étage à des altitudes comprises entre 42 et 9 m d'altitude. Le point le plus haut se trouve à la Marmionnerie et le point le plus bas en aval de la Ferme du Haut Pitois.

Du plateau partent deux petites vallées orientées vers le sud-ouest, ces deux vallées convergent à la ferme de Turin, et séparent la commune en deux zones : le sud où se trouve le bourg de Lieusaint, et les Fontaines, plus au nord. Les lignes de points hauts et de points bas ne sont pas prononcées mais suivent cette orientation.

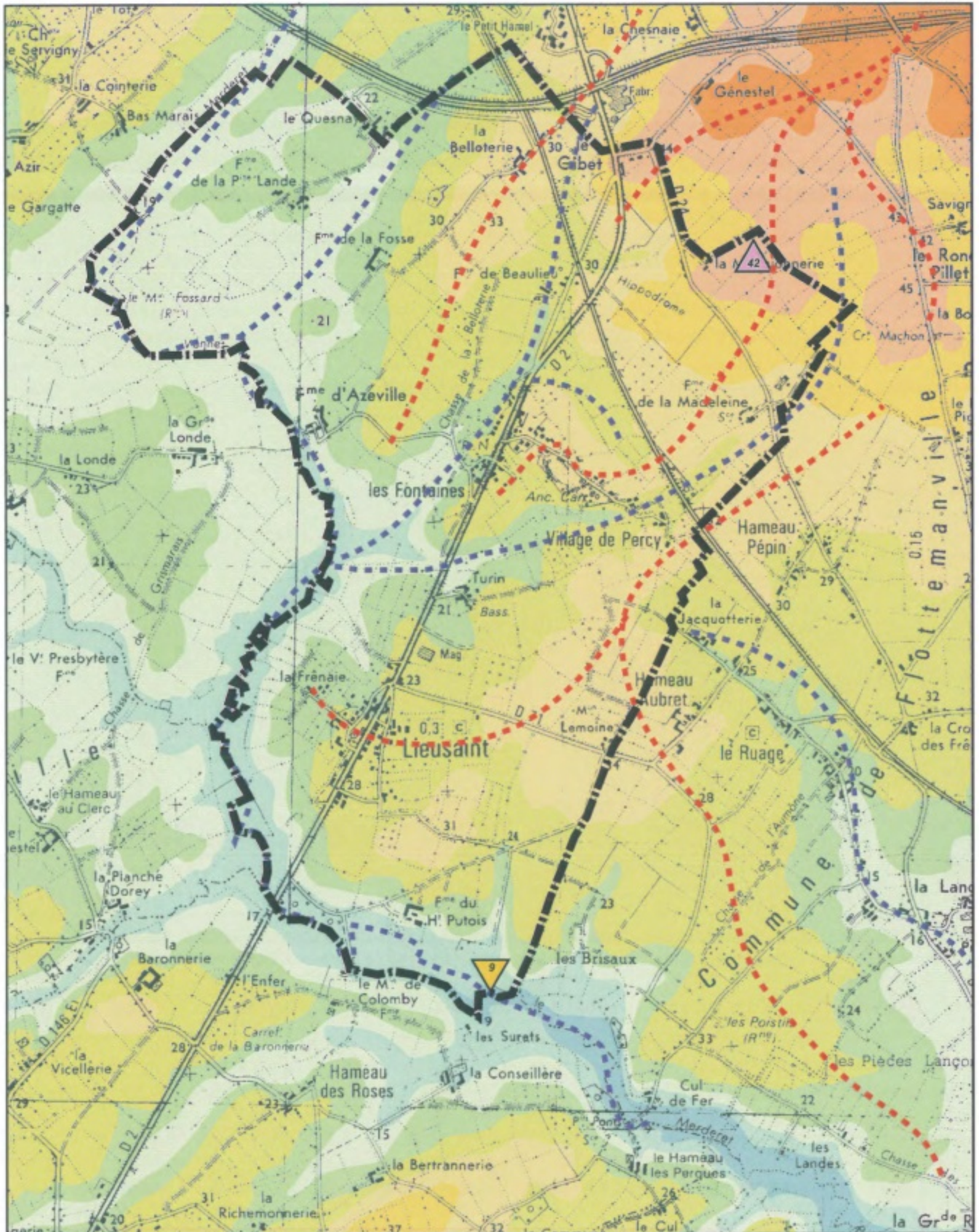
La Vallée du Merderet est très large et les vues y sont dégagées tandis que les vallées des ruisseaux sont étroites. Les coteaux sont en pente très douce, sauf dans le secteur de la ferme du Haut Pitois.

La RD 2 coupe le relief en ligne droite, il s'ensuit une série de montées et de descentes assez fatigantes pour passer d'un secteur à l'autre de la commune, par ailleurs on n'a jamais une vision d'ensemble du territoire communal.

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

Hydrographie

Le principal cours d'eau qui coule sur la commune est le Merderet, qui se dirige vers le sud-est, en direction des marais. Le Merderet tisse un réseau complexe de bras dédoublés et de méandres. Les autres ruisseaux prennent naissance sur la commune et ont un débit limité.



Lieusaint

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste


Juillet
2004

Nord


0 Echelle : 1/20 000 1 km

Relief



 Ligne de points hauts

 Ligne de points bas

 Point le plus haut

 Point le plus bas

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères



Le bocage :

Lieusaint est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.

A l'ouest, la vallée du Merderet présente un paysage aux formes douces et aux vues dégagées. La rivière suit un tracé sinueux. Il n'y a pas d'accès permettant d'approcher la rivière.

Zones humides :

Le long des ruisseaux, les parcelles accueillent une végétation de milieu humide.

Il n'y a pratiquement aucun boisement, seule l'ancienne carrière des Fontaines est envahie par la végétation.

Les points d'appel



Par son aspect massif et ses formes typiques de la région, l'église Saint-Eloi (XV et XVIIe) attire les regards. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer.

C'est aussi le symbole de la commune, il est donc indispensable de conserver les vues intéressantes sur ce bâtiment et sur les deux ifs, si caractéristiques des cimetières de la Manche. Or les arbustes au premier plan masquent cette vue qui est la plus intéressante de la commune.

La commune est riche de manoirs impressionnants par leurs masses bâties et leur ancienneté. Ils sont toujours le sièges d'exploitations agricoles. La Belloterie est le plus impressionnant car on le voit bien depuis la RN 13. Turin se distingue par une tourelle côté nord, mais la carrière situé à l'arrière plan dénature totalement la vue que l'on pourrait avoir sur ce bâtiment. Ici le porche de la ferme du Haut Pitois.



Les palmiers situés devant la façade principale sont une caractéristique des jardins du Cotentin. Lieusaint est une des communes où ce phénomène est le plus marqué : il faudrait protéger ces plantations et assurer leur permanence par de nouvelles plantations capables de prendre le relais des individus déjà bien âgés qui donnent à la commune une image caractéristique.



La RD 2 traverse la commune en ligne droite. Visiblement, le tracé a été redressé : il en résulte une structure de village inattendue où certaines maisons présentent la façade arrière, d'autres la façade principale, quand elles ont été construites après la route.



Certains éléments sont à signaler comme remarquables pour la structure du paysage qui se caractérise plutôt par une grande homogénéité. Le patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, puits, etc.) est à conserver et à valoriser selon les techniques traditionnelles.



Les espaces publics du bourg sont intéressants par leur justesse de traitement : talus en herbe ; escalier, petit fossé qui circule à l'air libre autour du cimetière sont à préserver.

Points négatifs du paysage



Dans le secteur du Gibet se concentrent de nombreux points négatifs : dépôt de matériaux, cabanes en tôles, terrain de dressage canin, passage sous la RN 13 particulièrement glauque...



Dans le village, plusieurs maisons anciennes mériteraient d'être remises en valeur, dans le respect de l'architecture traditionnelle. Les toitures en tôles posent problème par les grandes taches qui apparaissent avant que le matériau soit complètement oxydé et présente un couleur uniforme.



Cette construction couverte en tôle et ses abords sans aménagement donnent une perception défavorable du village des Fontaines.

Le village de Percy sert de parking pour camions, ce qui n'est pas la vocation d'un village rural.



Les abords des garages ne bénéficient d'aucun traitement : les enseignes et les véhicules d'exposition dévalorisent l'ambiance rurale du village.



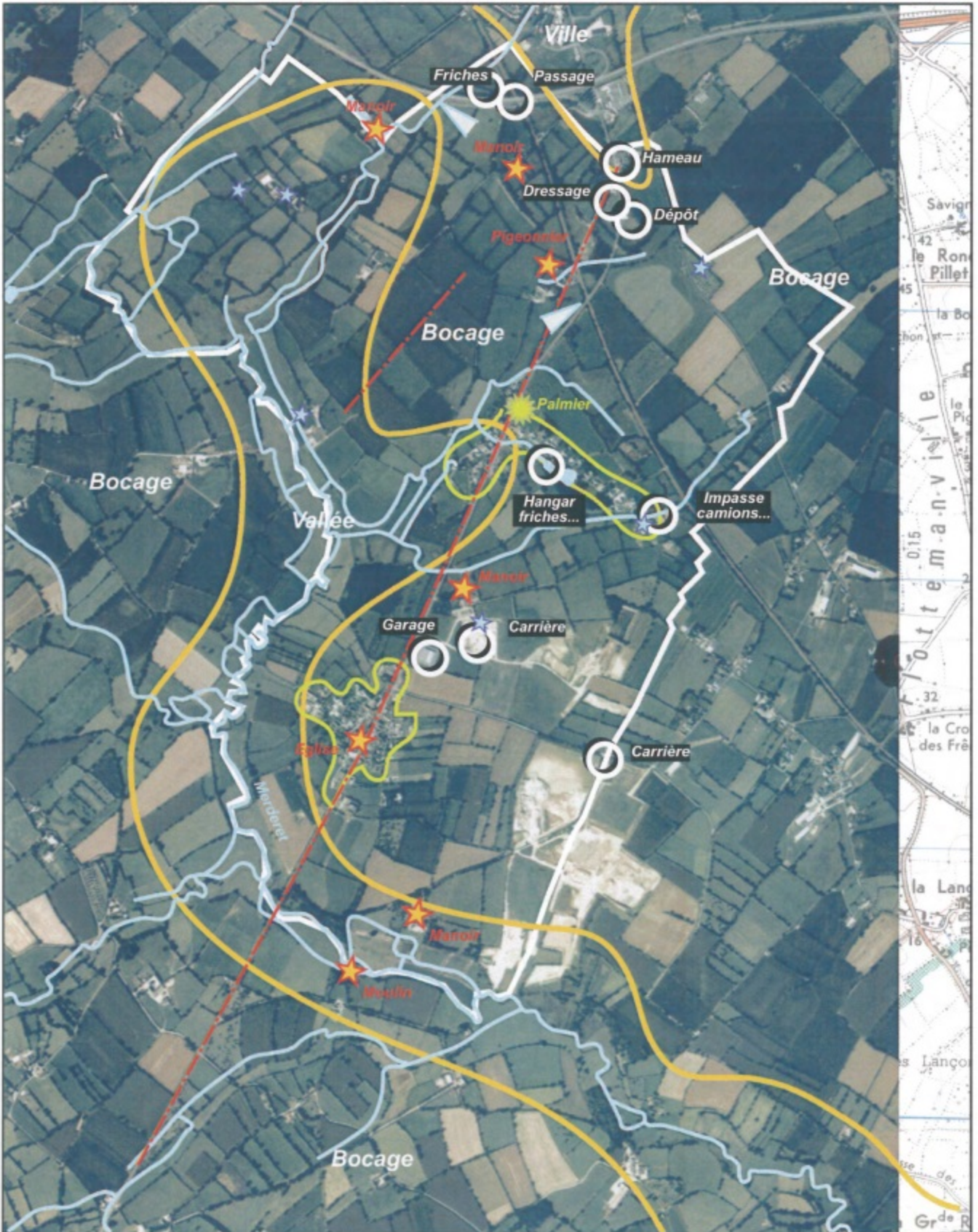
Les caravanes, mobil-homes et autres bungalows préfabriqués donnent une image précaire et dévalorisante de la commune, d'autant que ces constructions se dégradent très rapidement.



Si l'exploitation de carrière est un phénomène ponctuel dans l'histoire de la commune, il faut s'inquiéter de l'aspect de la commune quand l'exploitation sera terminée : d'ici 15 à 20 ans les gisements de sable seront épuisés : que deviendront les terrains ? Un retour à l'exploitation agricole est possible, mais les traces de l'exploitation ne doivent pas être trop visibles : il faut recréer un relief aux courbes très douces, comme dans la nature. De plus il faut que la commune s'assure que les financements ne feront pas défaut pour la remise en état, comme ce fut le cas pour la carrière des Fontaines aujourd'hui à l'abandon.



Alors qu'il s'agit d'un ensemble bâti somptueux, le manoir de la Belloterie est fortement dégradé et ses abords sont garnis de carcasses de voitures et autres engins à l'abandon.



Lieusaint

Carte communale






Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2004

Nord
⬆

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Cours d'eau
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition

-  Végétal remarquable
-  Fontaines, lavoir
-  Calvaire, oratoire
-  Point d'appel
-  Point de vue remarquable
-  Point faible

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries

La RN 13 passe sur une petite portion du territoire à l'extrême nord de la commune. Les terrains situés au nord de la route sont enclavés et d'accès difficile.

La RD 2 traverse la commune du nord au sud : c'est à la fois l'unique lien entre les deux entités urbaines que sont le bourg et les fontaines, mais aussi une coupure forte, notamment entre les deux rives de la route et une source de nuisances car les véhicules vont vite sur cette portion rectiligne de route. Le demi-échangeur entre la RN 13 et la RD 2 (situé à Valognes) ne permet d'aller qu'en direction de Cherbourg. Pour aller vers Caen, il faut trouver un autre itinéraire.

La RD 24, en partant du Gibet permet de se rendre à Pont-L'Abbé. Le carrefour avec la RD 24 est assez dangereux. La RD 71 est une petite route qui permet de desservir Flottemanville et la carrière.

Les routes communales complètent assez mal ce dispositif car il s'agit souvent de voies en impasse (route du village de Percy ; route de la Ferme d'Azeville ou de la Fresnaie, si bien que tous les déplacements domestiques, même à pied ou à vélo sont renvoyés sur la RD 24 où l'on ne se sent pas en sécurité.



Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau est particulièrement pauvre à Lieusaint : les carrières interrompent certains parcours ; la voie ferrée isole totalement l'est du territoire ; plusieurs allées sont privées ou aménagées comme si elle l'étaient (Ferme du Haut Pitois, Ferme de la Fosse...) si bien que le piéton n'a pas sa place dans la commune.

En particulier les rives du Merderet sont inaccessibles et il n'y a pas de liaison sécurisée entre Les Fontaines et le bourg. Pourtant l'ancien tracé de la route de Valognes double la RD 24 par l'ouest et pourrait servir de support à une meilleure liaison entre ces les deux villages.

Espaces publics

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :



Le parking de l'église est aménagé de manière sobre, les potiches ne sont pas forcément décoratives car le fleurissement ponctuel n'a que peu d'effet sur la perception rapide d'un site (on regardera plutôt l'église et l'if)

L'abribus et les maison récentes qui ouvrent sur le parking ont pris plus d'importance que le presbytère et autres aménagements pittoresques.



La traversée du bourg se fait à vive allure. Il faudrait peut-être prévoir une traversée sécurisée entre la mairie et l'église, ou un accotement protégé pour la circulation des piétons et des cyclistes.



Le carrefour d'entrée au hameau des Fontaines n'est pas aménagé. Pourtant il dessert un grand nombre de logements. L'abribus n'est pas un bâtiment valorisant.

En campagne, l'espace situé entre la chaussée et la façade est planté (gazon ou fleurs...) Cette caractéristique est à préserver et à encourager (concours de bordure fleurie, etc.).

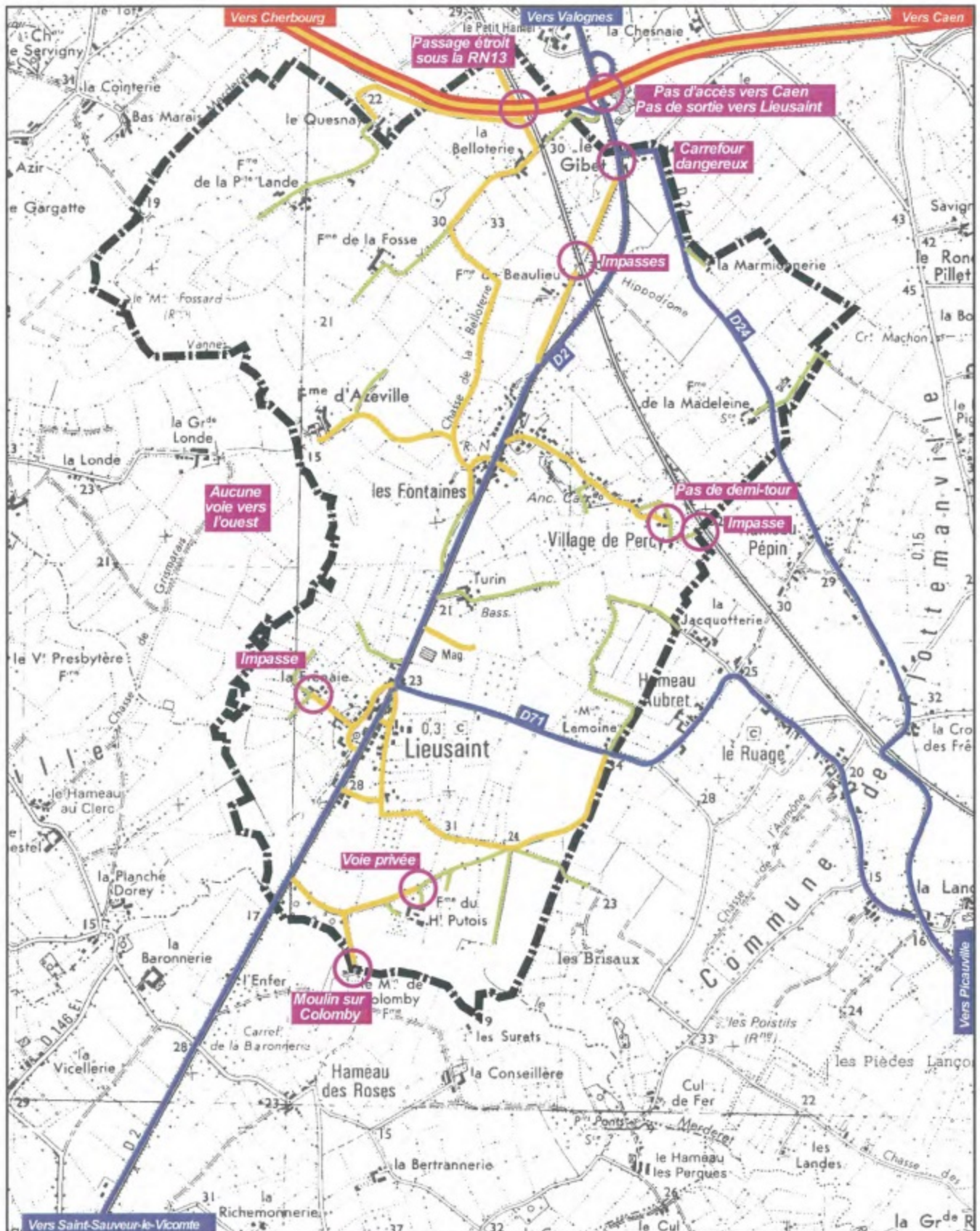
Entre la ferme d'Azeville et les Fontaines se situe un espace public dont l'usage reste obscur : jeu de boules, aire de pique-nique ? Signalons l'absence de terrain de sport sur la commune.

Mode d'occupation des sols

Les seules constructions isolées sont des fermes qui sont toujours en activité. La commune se caractérise par la concentration des habitations autour de deux pôles distincts :

- le bourg, organisé autour de l'église ; le village poursuit son développement le long des voies existantes, avec le risque d'enclaver les terrains situés en second rang et de voir un jour le développement être très coûteux pour la collectivité.
- les Fontaines et le village Percy : depuis les années 1970, la route qui reliait ces deux hameaux a servi de support à une urbanisation de maisons individuelles, aujourd'hui, pratiquement tous les terrains sont bâtis, ce qui pose plusieurs problèmes : les terrains situés au nord du village sont maintenant enclavés et ne permettront plus d'accueillir de nouvelles maisons. Le côté sud de la route est occupé par une ancienne carrière, qu'il faudra bien un jour reconquérir.

Les extensions récentes sont peu nombreuses, il faut veiller à les organiser selon un schéma de développement cohérent sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des voies en attente ou des réserves foncières pour voirie future. Il faut également que les espaces publics de ces extensions soient traités avec goût, et retranscrivent l'ambiance rurale de la commune plutôt que de créer un paysage de banlieue.



Lieusaint

Carte communale






Philippe Avice,
architecte-urbaniste

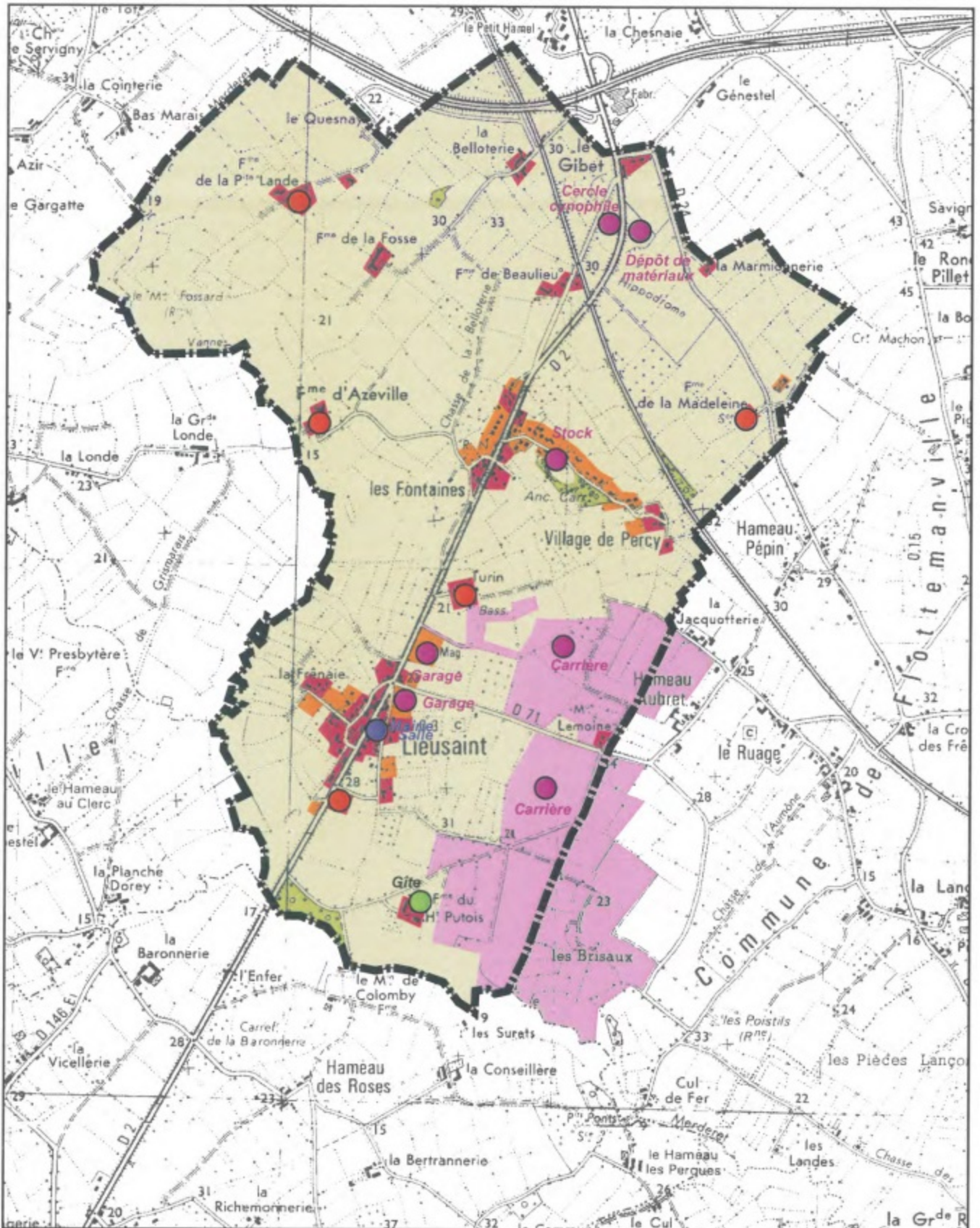
Juillet
2004



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Voirie

-  Route nationale
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, sentier...
-  Incohérence, impasse...



Lieusaint

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2004

Nord


0 Echelle : 1/20 000 1 km

Occupation des sols

-  Habitat ancien
 -  Habitat récent
 -  Boisements
 -  Agriculture
 -  Carrière
-  Equipement public
 -  Activité
 -  Ferme / bâtiments agricole
 -  Hébergement touristique

Caractéristiques du bâti ancien



La maison typique de Lieusaint est une maison en pierres à étage implantée selon l'ancien alignement de la route (nettement perceptible).

La façade principale est souvent exposée vers l'ancienne route. Fort logiquement, les maisons plus récentes sont tournées vers la nouvelle route.



La façade principale comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, implantées pile au faitage. Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux.



Les façades nord correspondent généralement à des façades arrières, et les ouvertures sont disposées de manière irrégulière. Il n'y a pas forcément de clôture ou de muret entre la rue et la maison.



Si la maison est en retrait de l'alignement, une clôture basse ou un muret de pierre l'isole parfois de la rue. Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.



Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors elles ont de petites dimensions et sont implantées au niveau bas de la toiture.

Les façades sont laissées en pierre apparente.



Les extensions à une pente de toiture ont tendance à s'agglutiner autour des maisons anciennes, ce qui les dévalorise peu à peu.

Les maisons sont souvent « retapées » au mépris du style bâti du Cotentin, ce qui a souvent pour effet de dévaloriser le patrimoine de la commune : ici fenêtre à trois battants au rez-de-chaussée. Suffit-il de farder une seule façade d'un enduit clair la maison pour lui donner un coup de jeune ?

En cas d'utilisation d'enduit sur une construction ancienne, il faut absolument employer des teintes sombres.

Caractéristiques du bâti récent



Les maisons des années 1970 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage, il ne faut plus reproduire ces erreurs. Ces maisons sont souvent accompagnés de jardins « rigides » (végétaux exotiques taillés et tondu).



Les constructions récentes peuvent adopter des formes différentes. Mais les toitures devraient conserver des pentes à 45°, couvertes en ardoise de préférence, et des façades des teintes sombres pour ne pas être trop voyantes dans ce paysage de bocage. Il faut que les constructions soient réalisées sur le terrain naturel et non pas sur des taupinières. Il faut préférer un garage en rez-de-chaussée, surmonté d'un étage à un sous-sol enterré avec des rampes volumineuses et inesthétiques.



Quel est l'intérêt d'avoir une façade en pierre et des lucarnes récupérées sur une maison ancienne mais implantées en retrait de la façade, comme sur les maisons des années 1980 ?



Les maisons des années 1980 sont très uniformes, et si elle cherchent à paraître anciennes, elles sont vite démasquées : il n'y a de la pierre que sur un côté ! De plus les menuiseries sont de la couleur d'un bois foncé alors que traditionnellement, elles sont peintes en blanc. Il faut privilégier l'usage des haies bocagères pour les clôtures, sans quoi les rues prennent l'apparence de lotissements banals.



Les maisons de bois s'insèrent bien dans le paysage, dans la mesure où leur teinte est plus sombre. En revanche, les volumes bâtis devraient respecter les traditions locales. Ces maisons ont une personnalité propre et vieilliront peut-être mieux que les pavillons de base.



A Lieusaint, les constructions les plus récentes ne cherchent pas à s'insérer dans leur environnement : cette maison située à l'entrée sud du bourg est implantée perpendiculairement à la route, a un enduit presque blanc et des volets de couleur.

Le patrimoine

Il n'y a pas de patrimoine classé par les Monuments Historiques cependant la commune compte plusieurs ensembles bâtis intéressants dont le colombier de Beaulieu, la ferme du Haut Pitois (porche en forme d'arc), les manoirs de Turin et de la Belloterie (touvelles), les fermes de la Fosse, d'Azeville, de la Petite Lande...

Le patrimoine vernaculaire est présent sous la forme de calvaires, lavoirs, fontaines, puits et doit être préservé.

Equipements publics

- Mairie ;
- Eglise et cimetière (3 ou 4 décès par an, pas de possibilité d'extension alors que le cimetière arrive à saturation d'ici 20 ans) ;
- Salle communale de 60 m² + local de réchauffement des plats préparés ;
- parking devant l'église ;
- Pas d'école (les enfants sont scolarisés à Valognes) : 3 points de ramassage scolaire, pas de terrain de sport.

Propriétés communales

- 2 logements communaux : ancien presbytère, ancienne mairie ; pas de logements sociaux.
- La commune est propriétaires de quelques terrains situées à proximité du bourg.

Les réseaux

Adduction d'eau potable :

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Valognes à partir de l'unité de distribution dite Vaugoubert. Les eaux sont d'origine souterraine, et de bonne qualité physico-chimique.

Assainissement des eaux usées :

L'assainissement collectif est prévu et sera raccordé à la station d'épuration de Valognes. Les constructions nouvelles devront être raccordées à l'assainissement collectif. Le village des Fontaines sera raccordé en première phase, puis le village de l'église.

Activités

Lieusaint accueille des carrières de production de sable à béton importantes. Il y a des projets de restauration des sites par un retour à l'agriculture.

- La carrière Leroux-Philippe (le maire confie le plan au chargé d'étude) fermera dans 2 ou 3 ans ; production de sable à béton ;
- La carrière SABCO (le maire confie le plan au chargé d'étude) fermera dans 10 à 15 ans ;
- Une carrière abandonnée au village des Fontaines n'a pas été remise en état.

D'autres activités sont présentes :

- Blanchard (tracteurs) ; garage Ravenel ; 1 plâtrier ; 1 maçon

Un projet de zone activités existait sur l'ancienne carte communale. Ce projet n'a plus lieu d'être.

Agriculture

5 exploitations agricoles sont recensées. Leur activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière. Une des exploitations est située à l'entrée sud du bourg.

2. Contraintes et servitudes

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

Servitudes d'utilité publique

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

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

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

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

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

Servitude T1 : servitudes relatives aux chemins de fer

Il s'agit de ligne Paris-Cherbourg. Entre autres contraintes, il est interdit de construire à moins de 2 mètres de la voie ferrée, et de planter des arbres à moins de 6 mètres.

Projet d'intérêt général

La route nationale 13 sera aménagée pour présenter des caractéristiques autoroutières. Le fuseau d'étude est de 500 m de part et d'autre de la route. L'avant-projet sommaire d'itinéraire prévoit de supprimer les bretelles de raccordement de la RD 2 à la RN 13, et de créer une voie de desserte parallèle à la RN 13.

Contraintes d'environnement

Carrières

Il existe deux carrières autorisées et exploitées :

- La carrière Leroux-Philippe fermera vers 2007 ; production de sable à béton ;
- La carrière SABCO fermera vers 2020.

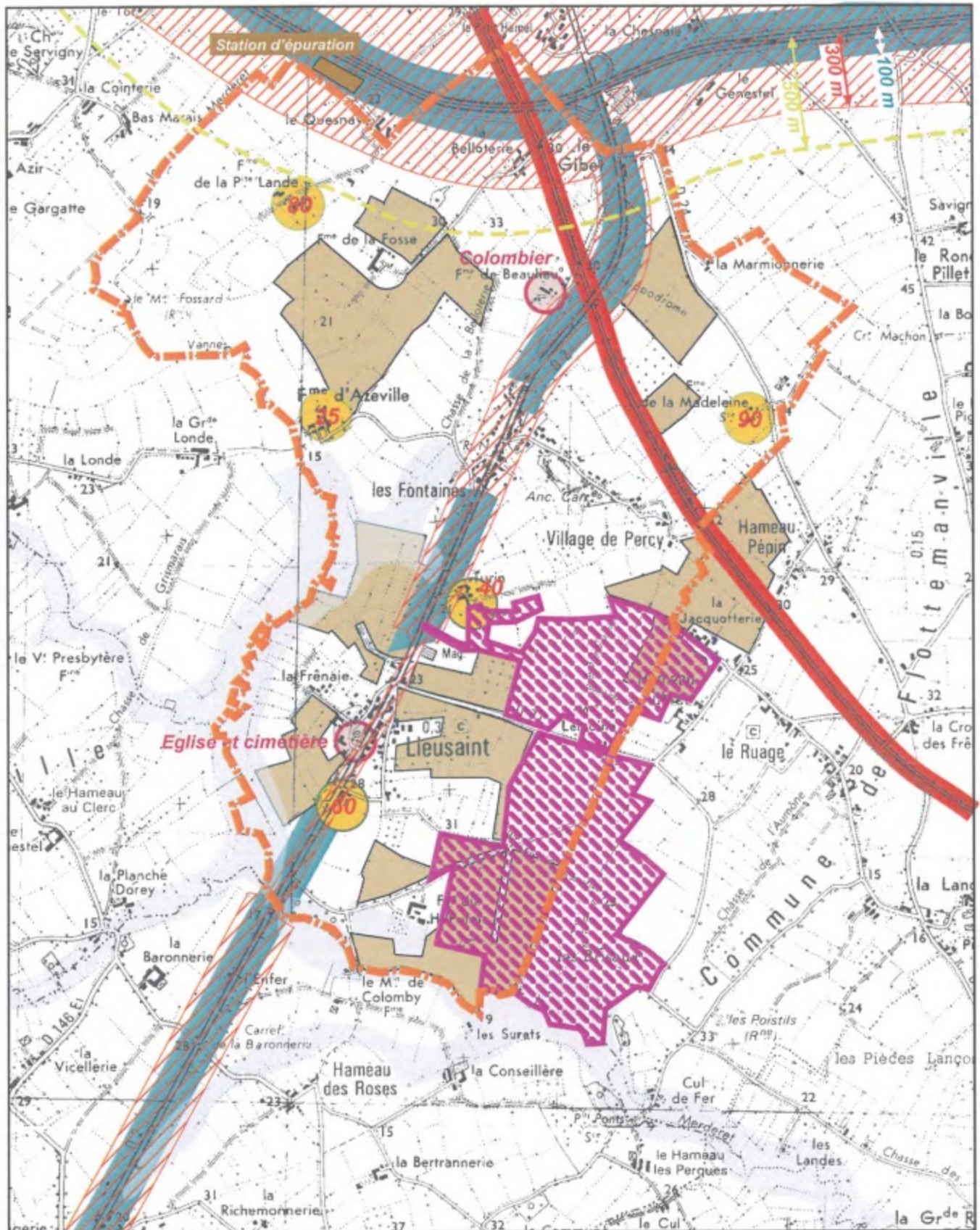
Le trafic généré par les carrières est intense (environ 50 camions par jour sur la RD 71)

Une carrière abandonnée au village des Fontaines n'a pas été remise en état.

Patrimoine et Archéologie¹ :

L'inventaire mentionne l'église paroissiale d'origine médiévale et le cimetière où ont été mis à jour des sépultures du haut moyen-âge et des traces d'occupation antique.

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. »



Lieusaint

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2004

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Contraintes et servitudes d'utilité publique

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Servitude T1 : abords des voies ferrées | | Fuseau d'étude A13 |
| | Servitude A5 : adduction d'eau potable | | Exploitation agricole et nombre de bovins |
| | Sites archéologiques | | Zones d'épandages |
| | Carières autorisées | | Nuisance sonore |
| | Risque d'inondation | | Zone inconstructible aux abords des routes à grande circulation |

Route à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 2 classée à grande circulation.

Voie bruyante

La RD2 est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Deux portions sont annoncées par la carte des classements sonores :

- au sud du bourg, la route est en catégorie 4, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 35 dB(A) pour les habitations situées à moins de 30 mètres du bord de la route ;
- au nord du bourg, la route est en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route ;

Zones inondables

Des inondations par débordement du Merderet et de ses affluents sont possibles. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

Patrimoine naturel

Cours d'eau

- Le ruisseau de Turin est répertorié dans la catégorie 1A (excellent) et classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).
- Le Merderet est répertorié dans la catégorie 2 (passable puis 1B (bonne) et classé en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants).

Agriculture

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations.

Sept exploitations ont été repérées. Parmi celle-ci, 4 font état d'installations classées accueillant un grand nombre de bovins. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés² : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. Par chance, aucun siège d'exploitation n'est implanté à proximité des zones d'habitat.

² Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées
Lieusaint – carte communale – rapport de présentation

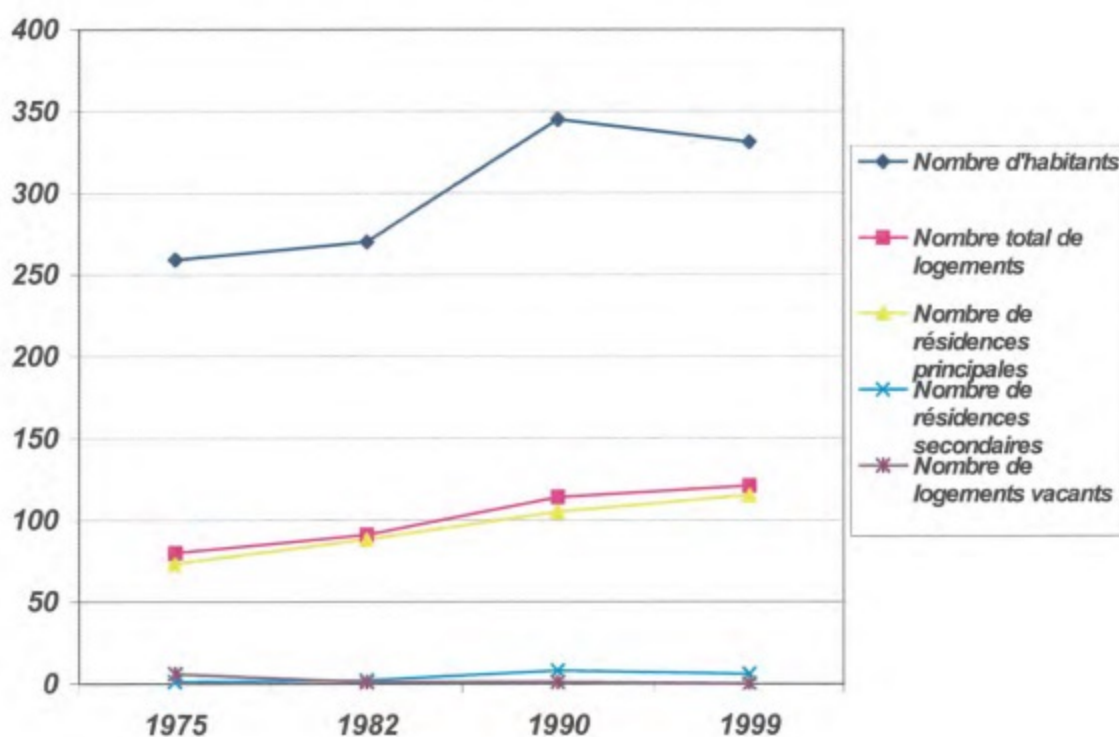
3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

Population

Depuis 1970 l'évolution démographique a été positive, le rythme fut même intense au cours des années 1980 puisque la population a augmenté de 78 % entre 1982 et 1990. Mais entre 1990 et 1999, la population a baissé, alors que le nombre de logements construit augmentait toujours).

	Lieusaint 1975	Lieusaint 1982	Lieusaint 1990	Lieusaint 1999
Nombre d'habitants	259	270	345	331
Nombre total de logements	80	91	114	121
Nombre de résidences principales	73	88	105	115
Nombre de résidences secondaires	1	2	8	6
Nombre de logements vacants	6	1	1	0



Logement

Le recensement de 1999 montre un taux nul de logements vacants (ce qui est pratiquement impossible). Mais comme l'emploi ne se développe pas sur la commune, elle devient peu à peu une commune dortoir.

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 99,1 % de maisons individuelles ;
- 89,4 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 30,1 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 49,6 % de logements construits depuis 1975 (33,9 % dans la Manche)
- tout confort³ dans 56,6 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

On observe que le taux de logements vacants est très faible et très stable.

Logements sociaux

La commune ne dispose d'aucun logement social, ce qui pénalise les jeunes ou les familles à revenus modeste, les jeunes, femmes seules, etc. qui doivent chercher dans une autre commune un logement approprié à leur situation. Pourtant la commune a de sérieux atouts, située sur un axe de communication, proche de la RN 13 et de Valognes où les demandes de logements sociaux sont insatisfaites.

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1999 et 2004 est d'environ 19, soit un rythme d'environ 3 à 4 constructions par an.

Pour permettre à la population de croître de manière raisonnable, le rythme de construction souhaité est à maintenir au dessus de 3 logements par an.

³ Tout confort : habitation comportant simultanément les éléments de confort suivants : baignoire ou douche + WC intérieur + Chauffage central.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

La commune souhaite se développer. Elle est sollicitée par de nombreux candidats qui apprécient son cadre rural et sa bonne desserte routière par la RD 2 et la proximité de Valognes et de la nationale 13.

De plus, l'assainissement collectif sera réalisé prochainement dans le bourg et au village des Fontaines, l'extension de l'urbanisation devra donc se faire en tenant compte de la structure du réseau envisagé.

Aucune voie n'a été créée récemment, et la trame urbaine arrive à saturation, les possibilités d'extension des voiries sont aujourd'hui très limitées.

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

Par chance l'habitat est relativement concentré sur deux secteurs soumis à peu de contraintes, hormis la RD 2 qui est classée route à grande circulation et impose un recul minimal des nouvelles zones bâties de 75 m par rapport à l'axe.

Autre principes d'aménagement :

- La commune continue d'axer son développement essentiellement sur l'accession à la propriété. Cependant, il faudrait poursuivre le développement de l'offre locative non pas seulement sur du pavillonnaire mais sur quelques logements locatifs en particulier au centre des villages (pour les personnes âgées, les jeunes décohabitants, les familles monoparentales...).
- Épaissir les villages, plutôt que les allonger le long des routes ou tenter de les faire se rejoindre.
- Prévoir d'améliorer les liaisons entre les villages, en particulier par le biais d'une liaison piétonne sécurisée.
- Traiter le cœur du village par un aménagement visant à habiller l'espace public (en plantant des arbres d'alignement par exemple).
- Aménager les principaux carrefours avec la RD2.

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	3 log / an
Nombre de logements souhaités sur 10 ans :	30 logements
Taux de rétention foncière	x 1,5
Nombre total de terrains de à prévoir :	45 parcelles

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.

Varier l'offre de logements

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

Village de l'église

Motivations et justifications

- Le village de l'église est accueille les équipements et sera raccordé prochainement à l'assainissement collectif. Les terrains qui se situent autour du bourg seront intégrés à la zone constructible. Même si pour une partie d'entre eux, la création de voie de desserte sera nécessaire. Le schéma d'aménagement ci-après n'est donné qu'à titre indicatif, le principe étant de réserver des accès permettant à terme de créer de véritables rues et d'éviter dorénavant les parcelles en drapeau.
- L'exploitation agricole située à la sortie sud du village est pérenne, c'est pourquoi il n'est pas prévu de zone constructible à proximité.

Principes d'aménagement

Le schéma proposé ci-après à titre d'exemple montre comment il est possible d'organiser le développement du bourg.

- Eviter les impasses mais envisager des bouclages qui feront communiquer les différents quartiers entre eux sans passer par la route départementale 2 qui est une voie de transit et pas une voie de desserte du village.
- Autant que possible, les voiries nouvelles suivront l'orientation préexistante des parcelles.
- Il sera possible d'organiser un sens unique autour de l'îlot de l'église, les rues étant très étroites.
- Réserver la possibilité des possibilités d'extension : chaque voie nouvelle se terminera par une voie en attente.
- Revoir l'aménagement du centre-bourg (parking de l'église, mise en valeur de l'enclos paroissial, traversée de la RD 2 jusqu'à la mairie, tout à la fois pour marquer la centralité et inciter les automobilistes à lever le pied.
- Renforcer le pôle d'activité existant au carrefour des RD 2 et 71 par l'accueil d'autres entreprises le long de la RD 71.

Capacité

- Immédiatement constructible : environ 8 nouvelles habitations et 4 lots d'activités ;
- Constructibles si création de voiries : environ 30 lots

Réseaux

- Assainissement collectif.



Lieusaint

Carte communale






Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2005

Nord
↑

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Schéma d'aménagement : village de l'église

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Habitat existant |  | Réserve foncière pour équipement ou voirie future ; espace vert collectif |
|  | Activités existantes |  | Espace public à aménager |
|  | Terrains constructibles |  | Développement urbain à long terme |
|  | Extensions à long terme |  | Cheminement piéton à créer (tracé de principe) |
|  | Zone agricole ou naturelle |  | Axe visuel à préserver |
|  | Exemple d'implantation de construction | | |

Village des Fontaines et hameau de Percy

Motivations

Il y a encore 30 ans, ces hameaux étaient modestes et éloignés l'un de l'autre. Aujourd'hui ils forment un village en impasse. A terme, il faudra envisager de créer un bouclage pour desservir les terrains situés au sud du village. Mais les difficultés d'accès sur la RD 2 ne peuvent pas être résolues à court terme.

Toutefois, l'assainissement desservira prochainement ce village, et les terrains libres situés dans le village pourront être urbanisés.

Principes d'aménagement

Le schéma proposé ici montre comment des « dents creuses » pourront être urbanisées, tout en réservant des emprises qui permettront dans l'avenir de créer de nouvelles voies d'accès et de desserte vers le sud.

- Il faudra prévoir l'aménagement d'une aire de retournement au bout de l'impasse car actuellement il est impossible de manœuvrer sans pénétrer dans une propriété privée.
- La zone humide située à l'est du village est écartée de la zone à bâtir.
- Le droit de préemption pourra être utilisé pour acquérir les portions de terrains nécessaires au désenclavement des parcelles situées au sud du village.

Capacité

- Immédiatement constructible : environ 9 nouvelles habitations.

Réseaux

- Assainissement collectif.

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.

Récapitulation des surfaces constructibles

	L'église	Les Fontaines	Totaux
Superficie de la zone C constructible :	21,7 ha	13,4 ha	35,1 ha
Dont terrain libres au début de 2005 :	9,8 ha	1,8 ha	11,6 ha

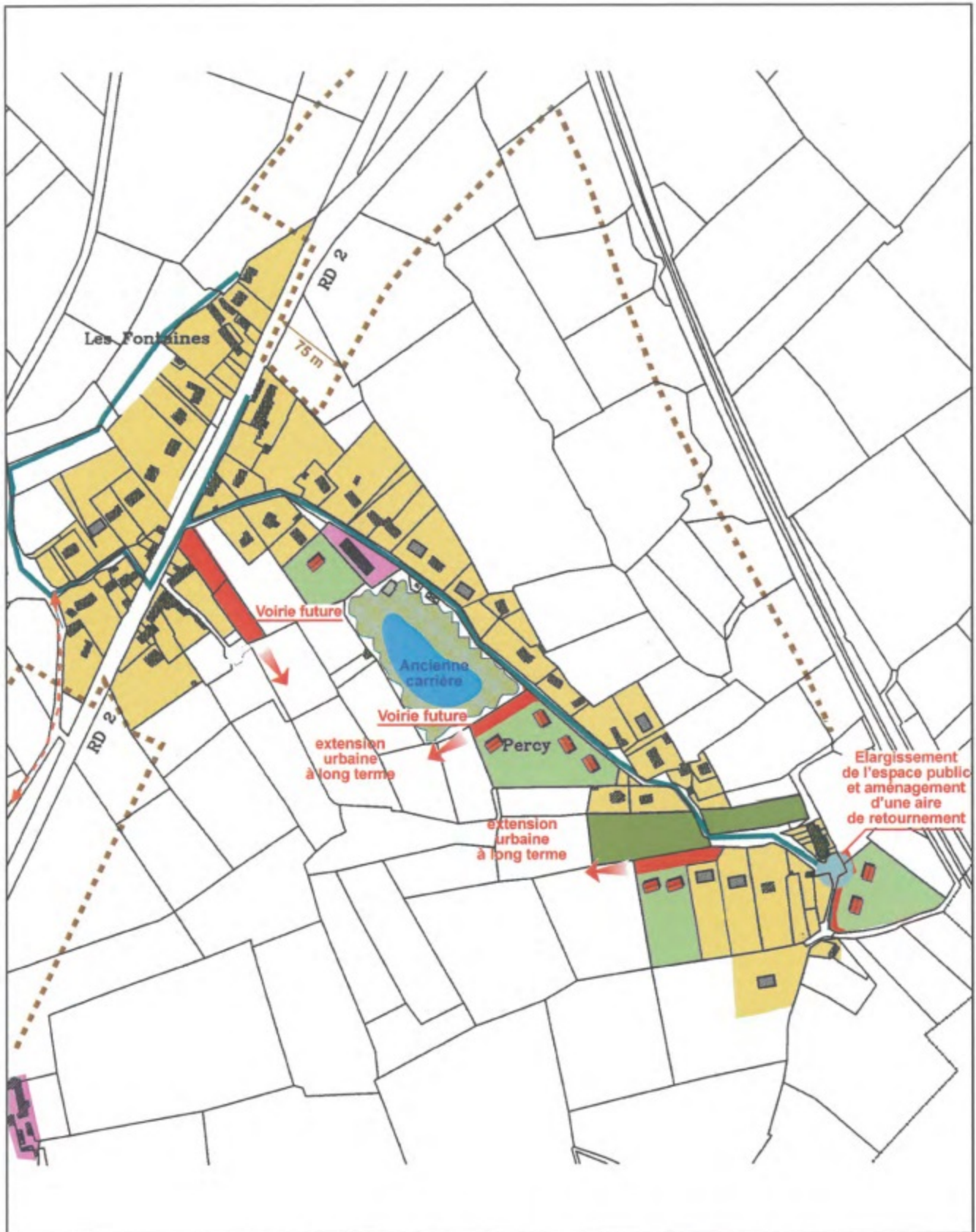



Schéma d'aménagement : les Fontaines et Percy

	Habitat existant		Réserve foncière pour équipement ou voirie future ; espace vert collectif
	Activités existantes		Espace public à aménager
	Propositions de terrains constructibles		Voie à créer (tracé de principe)
	Extensions à long terme		Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
	Zone agricole ou naturelle		Réseau d'assainissement collectif
	Exemple d'implantation de construction		Axe visuel à préserver

0 Echelle : 1/5 000 200 m

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, suite à la mise en place d'un assainissement collectif.
- L'urbanisation groupée autour du bourg et du principal hameau permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- L'objectif de développement permettra d'amortir l'investissement lourd réalisé par la commune par le raccordement des nouvelles constructions à l'assainissement collectif.
- Une phase ultérieure du développement de la commune a été étudiée, afin de réserver des accès placés judicieusement et pouvoir y appliquer le droit de préemption.

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

- La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter deux périmètres autour d'agglomérations existantes constructible 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 ;
- l'espace naturel constitués par les vallées ;
- 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 :

- D'épaissir les villages, plutôt que de les allonger le long des routes.
- D'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ;
- De créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles.
- De retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des trente dernières années.

6. Les règles d'urbanisme

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

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

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 :

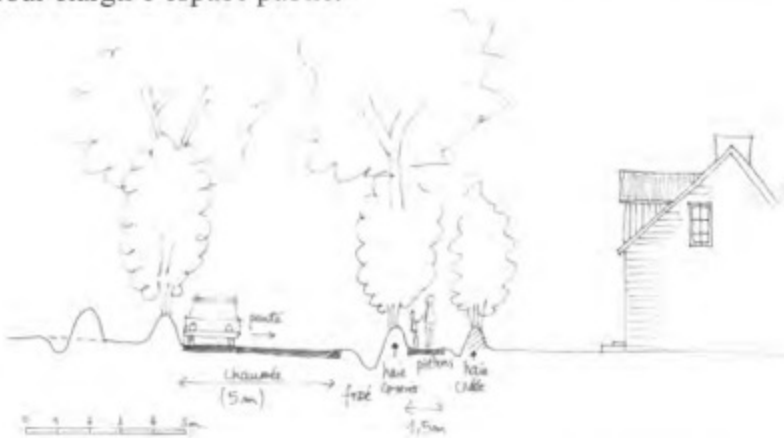
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

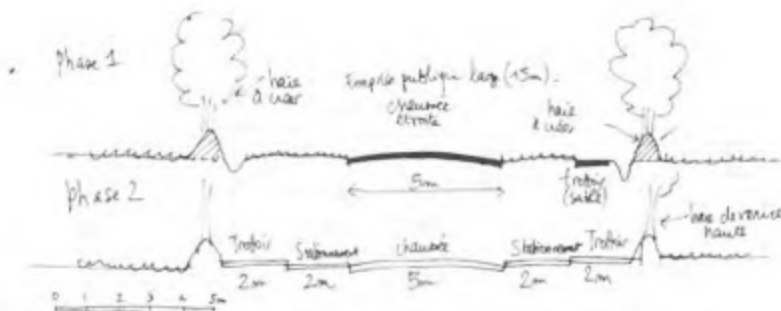
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{er} cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé. Une nouvelle haie est plantée en limite de propriété. Entre ces 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.



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 faitage.

Clôtures

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

Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
 - conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
 - respecter les dimensions réduites des percements ;
 - respecter les façades et l'équilibres des ouvertures ;
 - enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

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

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R. 111-1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

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

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

Article R111-3-2

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

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

Article R111-4

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions

répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- c) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- d) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- e) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

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

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

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

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
 - trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.
- B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

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

Article R111-6

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

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

Article R111-7

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

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

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

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

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

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

Article R111-9

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

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

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

Article R111-10

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

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

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

Article R111-11

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

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

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

Article R111-12

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

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

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

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

Article R111-13

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

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

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

Article R111-14-1

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

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

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

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2^o et 3^o 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. 71 Journal Officiel du 27 août 1986)

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

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

Section II : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

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

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

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

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

Article R111-17

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

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

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

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

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

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

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

Article R111-18

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

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

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

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

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

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

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

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

Article R111-20

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

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981
date d'entrée en vigueur ART. 38 modifié 1 juillet 1982)

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

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

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

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

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

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

Section III : Aspect des constructions**Article R111-21**

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

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

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

Article R111-22

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

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

Article R111-23

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

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

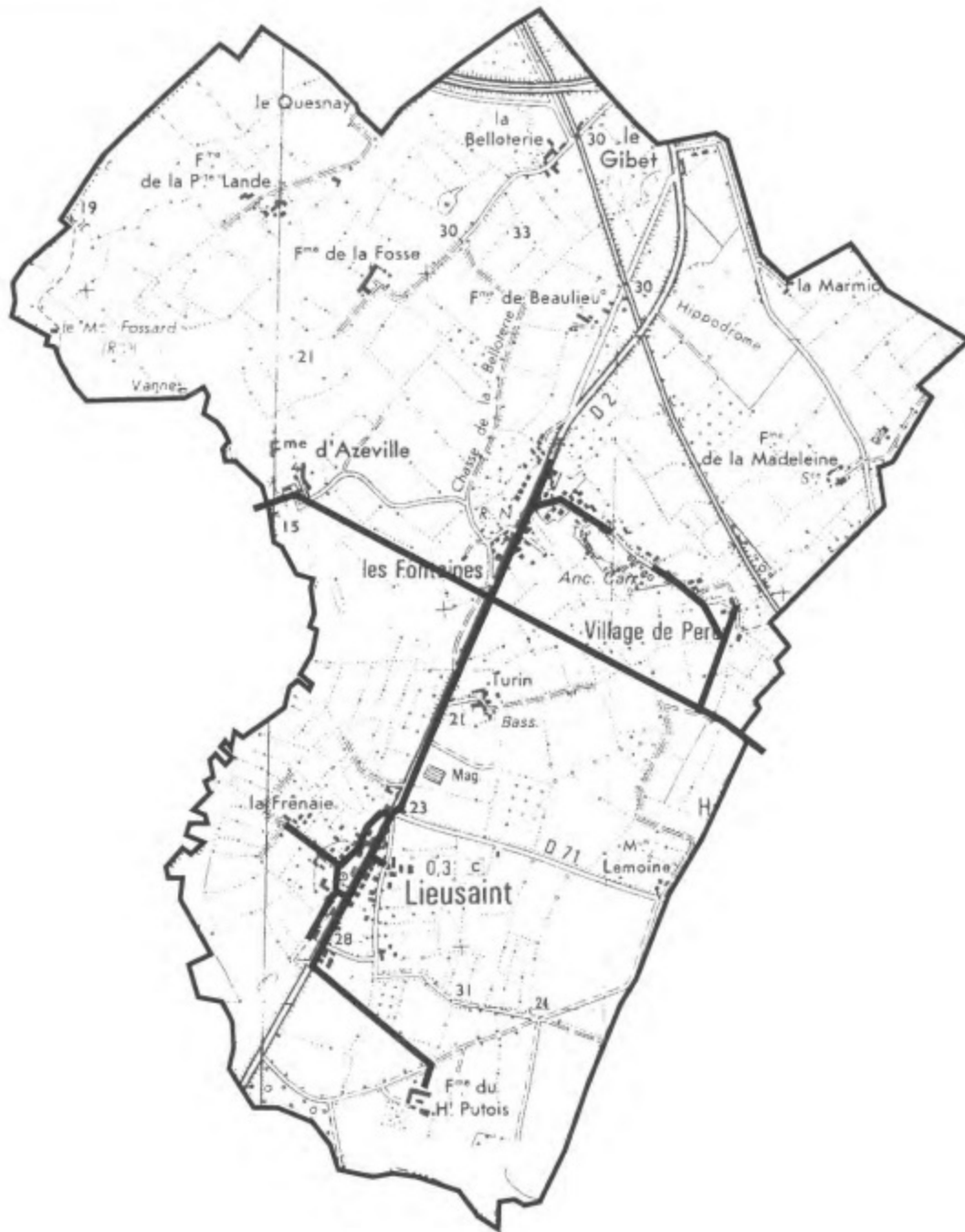
Article R111-24

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

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
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
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer.	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié	Société national des chemins de fer Direction de Rouen – Service régional immobilier 19/21 rue de l'Avalasse - BP 696, 76008 Rouen cedex tel : 02 35 52 13 44



Lieusaint

Réseau d'eau potable

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2004

Nord

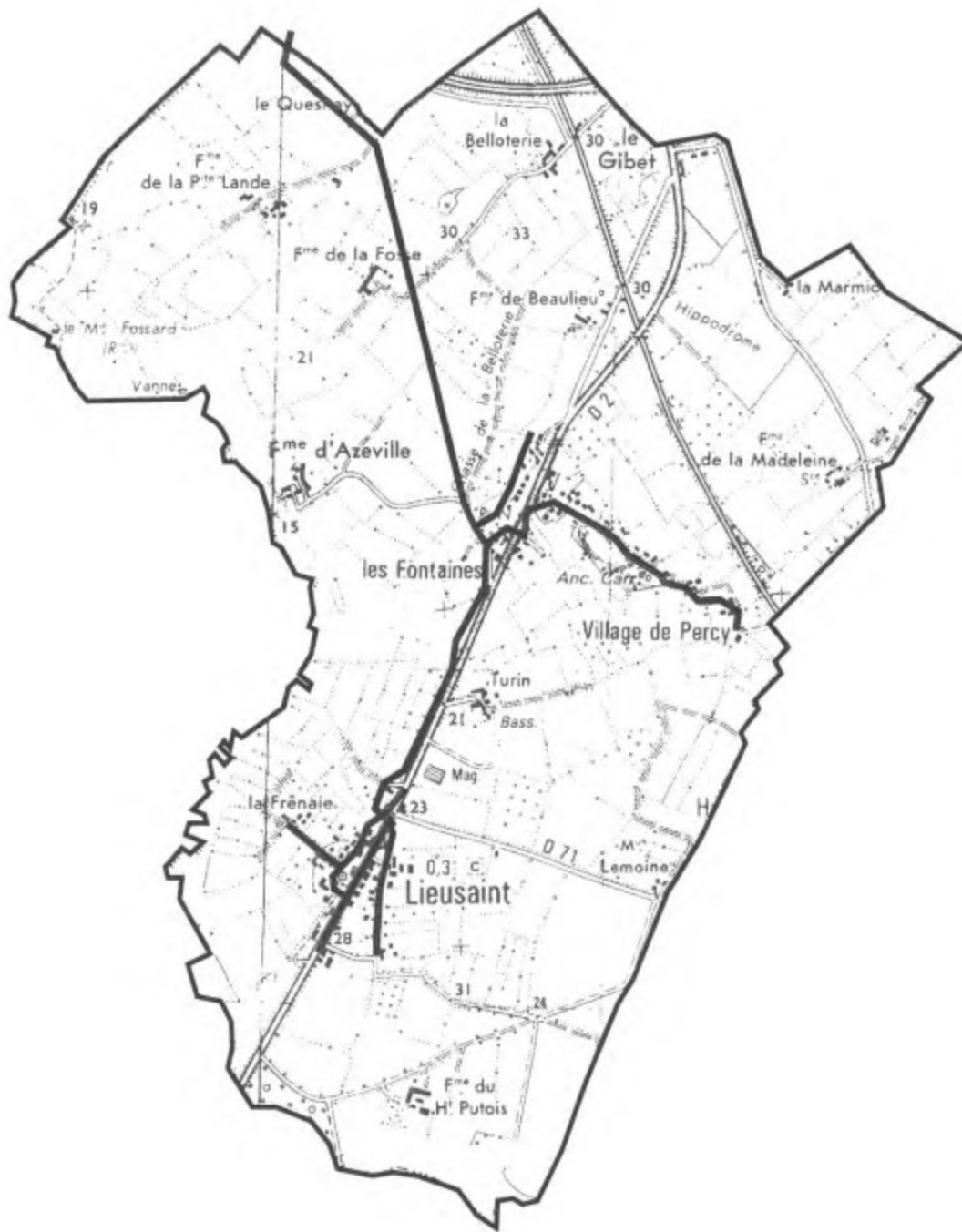


0

Echelle : 1/20 000

1 km





Lieusaint

Réseau d'assainissement

Carte communale

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juillet
2004

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

