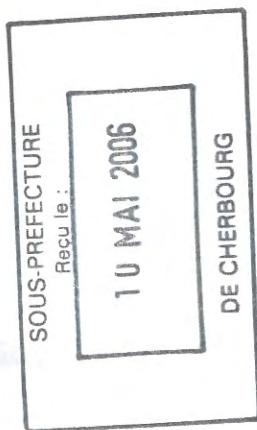


Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du
SAINT-LO, le 26 JUIN 2006

Pour le Préfet,
l'attachée de préfecture
Adjointe au chef de bureau délégué,


Catherine YVON



Pièce annexée à la délibération du Conseil Municipal
en date du 03/05/06.

Le Maire



Département de la Manche

Commune de

**Montaigu-
la-Brisette**

Carte communale

Approuvée le 3 mai 2006

**Rapport
de présentation**



Maître d'ouvrage

Commune de Montaigu-la-Brisette
Mairie

50700 Montaigu-la-Brisette
tel / fax : 02 33 40 18 18

Représentant de l'Etat

DDE de la Manche
Subdivision de Cherbourg

5, quai de l'Entrepôt, 50100 Cherbourg
tel : 02 33 88 54 10 - fax : 02 33 88 54 29

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

Sommaire

1. Etat initial

- Caractéristiques physiques
- Caractéristiques paysagères
- Caractéristiques urbaines
- Caractéristiques du bâti
- Trame des voiries
- Vie communale
- Les réseaux

2. Contraintes et servitudes

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

3. Analyse socio-démographique

- Population
- Logement
- Perspectives d'évolution

4. Propositions d'aménagement

- Les objectifs de la municipalité
- Le bourg
- Hameau Dubost
- La Chapelle, hameau ès Gilles
- La Foulonnerie
- Hameau ès Blonds
- La Bonne Vierge
- Droit de préemption

5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

- Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121 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
- Zone constructible C
- Zone naturelle N

7. Recommandations architecturales

- Aménagement des espaces publics
- Aspect des constructions

Annexes

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

1. État initial

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Montaigu-la-Brisette est peu marqué par le relief. Néanmoins, environ 100 mètres séparent le point le plus haut (à l'ouest du hameau Bunetel) du point le plus bas (dans la vallée de la Sinope, au sud-est de la commune).

Les lignes de force du relief sont parallèles et orientées du sud-ouest vers le nord-est, ce qui crée un paysage homogène.

La majeure partie du territoire est constitué de terrains en pente légère. Toutefois, le bourg est situé sur une colline plus élevée que les autres, et marque de ce fait un point culminant un large paysage, jusqu'à la mer, surtout en direction de l'est et du sud.

La RD 119 au nord suit l'une des lignes de crête tandis que la RD 63 traverse la commune du nord au sud sans suivre les courbes de niveau.

La RD 902, qui est l'axe le plus circulé passe au sud du bourg. Mais les boisements importants situés le long de cette route empêchent d'avoir une vue vers le bourg de Montaigu, pourtant situé en position dominante.

Les cours d'eau se dirigent vers la Sinope, sauf au nord de la commune où le ruisseau Querbot rejoint la Saire. Les fonds de vallée abritent une végétation de milieu humide.

L'ouest du territoire est limité par une ligne de points hauts. Le nord quant à lui est limité par le Bois de Barnavast.

Le territoire communal est cloisonné par la succession de vallée et de points hauts. Chacun des hameaux est implanté aussi bien dans les vallées que sur les coteaux. Cependant la zone centrale des Fieffes Léonard est une zone de bocage inhabité.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (cf. l'église est 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 la plupart prennent naissance dans la commune.

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

- Le ruisseau Querbot, qui part du parc animalier en direction de la Saire ;
- La Sinope. Cette rivière importante prend sa source à Montaigu, près de la Maison au Pape.
- Le Rouget, qui prend sa source aux Blonds pour couler vers le sud. Plusieurs ruisseaux de moindre importance prennent naissance au pied de la colline de Montaigu, et rejoignent la Sinope rapidement.

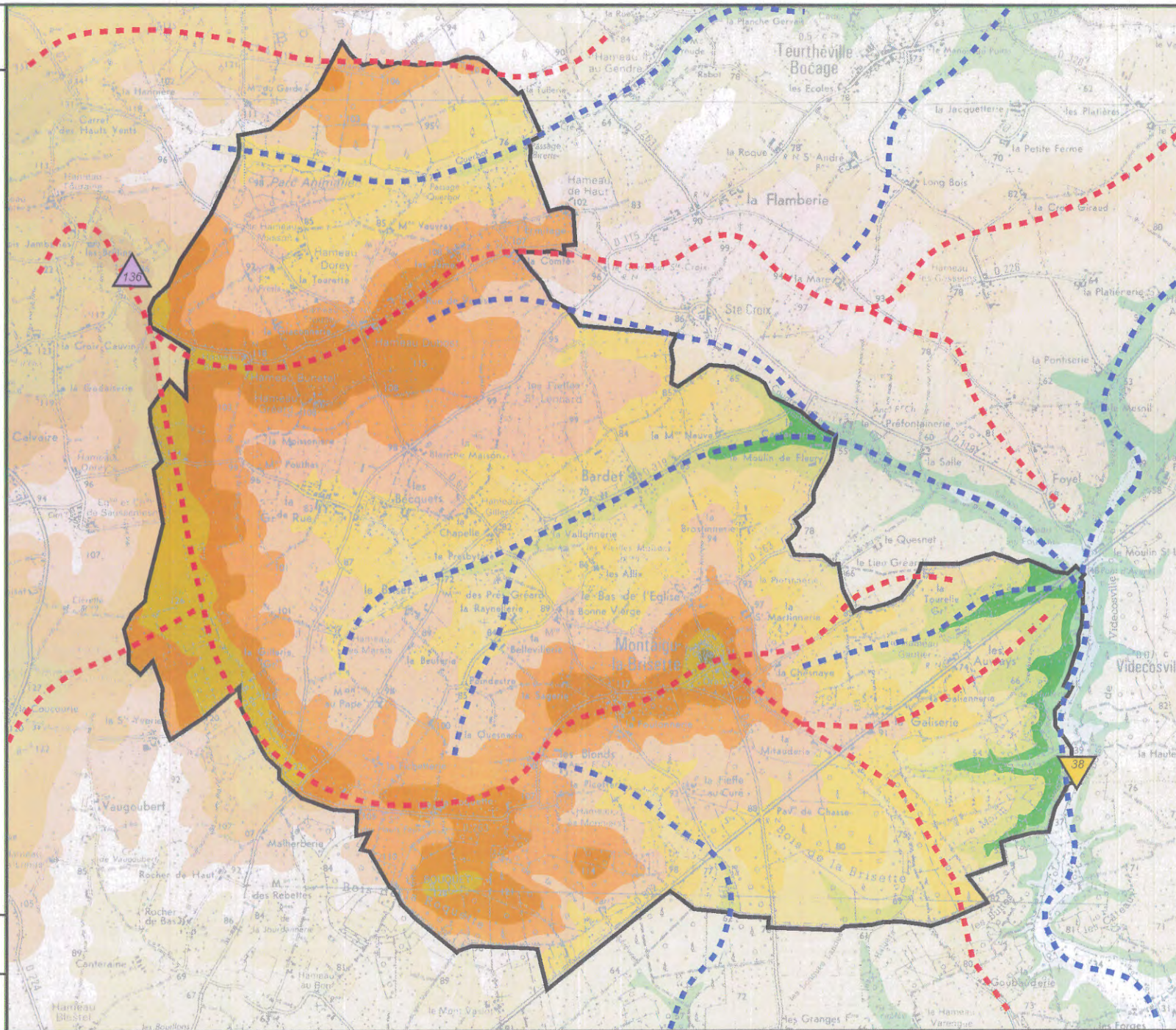
On note quelques lavoirs, notamment à la Grande Rue et quelques plans d'eau privés : au presbytère et au parc animalier notamment.

Montaigu-la-Brisette

Carte communale

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



Echelle : 1/30 000 1 km

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005

Nord

Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Montaigu est une commune rurale peu peuplée, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bois, de bâtiments agricoles et de corps de fermes anciens. C'est un paysage où la présence de l'homme est discrète mais nettement visible : tout le territoire est exploité et entretenu...

Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donne un sentiment de morcellement du territoire. Le cœur historique de la commune étant situé sur une colline, les vues lointaines sont relativement nombreuses et agréables, mais on n'a jamais une vision d'ensemble du territoire.

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

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.



Les points d'appel



A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.

Les bois

Une bonne partie du territoire communal est occupé par des bois Barnavast au nord, et la Brisette au sud. D'autres bosquets de moindre importance ont été repérés.

Le parc animalier

Le parc animalier forme à lui seul une séquence incongrue dans le paysage puisque le terrain est dégagé et émaillé de touffes de genêts et surtout peuplé d'animaux exotiques...

Des vallées

Les vallées de la Sinope et du Querbot prennent naissance à Montaigu pour se diriger vers l'est, puis vers le sud, pour ce qui est de la Sinope.

Ces vallées ont un fond plat et dégagé qui permet de les apprécier.

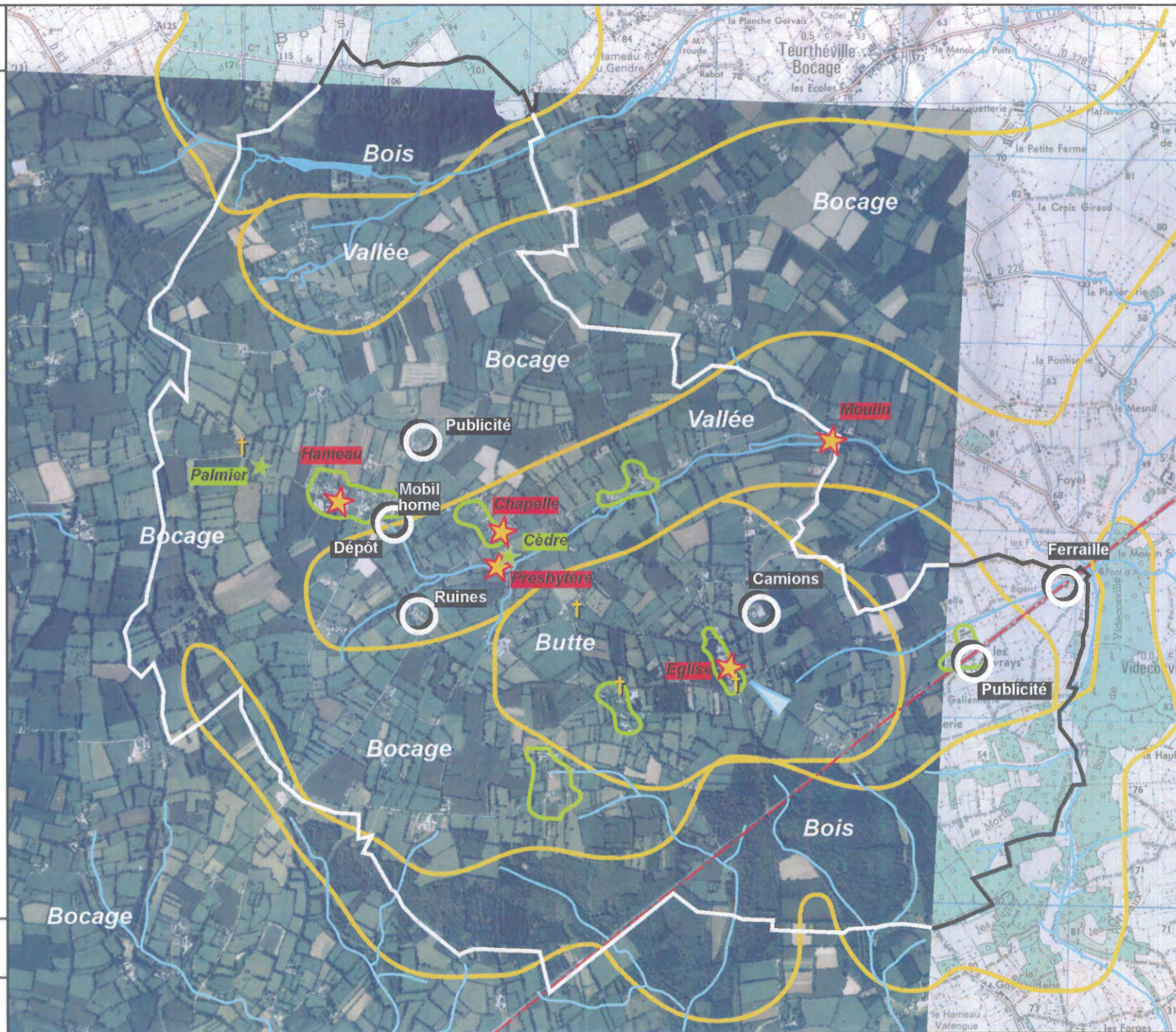
L'église paroissiale est située au sommet de la colline de Montaigu. Le lieu est chargé d'histoire et l'église a remplacé des lieux de culte plus anciens.

Montaigu-la-Brisette

Carte communale

Paysage

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



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005





Ce cèdre est situé dans un espace dégagé, dans un virage, et marque l'entrée de l'ancien presbytère. Le palmier ci-dessous est lui aussi une figure imposée des jardins du Cotentin. Il faut préserver ces végétaux remarquables.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaire, statuette sont des éléments à préserver et mettre en valeur.

La chapelle donne son nom au village où se trouve l'école. Elle est utilisée en hiver (plus facile à chauffer).



Points négatifs du paysage



En venant de l'est par la RD 902, on est accueilli par une collection de véhicules et d'outils en plain air... Une haie de charmes suffirait à masquer cette vue...



Un peu plus loin, le hameau de la Galiserie est enlaidi par des panneaux publicitaires situés sur des granges ou des maisons anciennes.



Certains bâtiments agricoles ou granges abandonnées sont couvertes de tôles. L'impact visuel est considérablement aggravé par des couleurs bariolées. Il faut préférer des coloris bleu-marine (couleur ardoise) et des matériaux inoxydables.



Les mobil-homes et autres caravanes s'installent définitivement jusqu'à tomber en ruine. Il faut contrôler leur installation et leur départ dans les délais prévus.



L'entreprise de transport se situe de part et d'autre de la RD 263. Le parking semble démesurément grand. Est-il possible d'atténuer l'impact de cette entreprise sur son environnement ?

Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

Montaigu a la chance d'avoir un centre facile à identifier : le bourg, où se trouvent l'église et le cimetière.

Mais en réalité, les lieux de vie sont disséminés sur tout le territoire :

- L'école est au hameau de la Chapelle ;
- La mairie au hameau de la Bonne-Vierge ;
- La salle des fêtes à la Foulonnerie ;
- Le café-épicerie à la Blanche Maison ;
- L'entreprise de transport à la Saint-Martinierie ;
- La menuiserie au hameau Dubost ;
- Le parc animalier près du bois de Barnavast...

Si bien que le bourg n'a plus aucun équipement ni commerce, il n'est constitué que de l'enclos paroissial et de quelques habitations.

La commune se caractérise donc par la dispersion des constructions sur tout le territoire, avec une faible densité bâtie. Les habitations sont généralement regroupées en hameaux de petite taille. Les principaux d'entre eux sont les suivants :



Le bourg

Quelques maisons autour d'une église, un site classé très intéressant mais confidentiel.



Grande Rue / Les Becquets

Hameau typique du Cotentin et bien conservé, du moins dans la partie du bas.



La Chapelle

Ce hameau où se situe l'école fut le siège d'une paroisse où se trouve encore une chapelle et les vestiges d'un cimetière.



Le hameau Dorey

Ce hameau est enlaidi par des murs de clôture en parpaings nus.



La RD 902








Le bâti situé le long de la RD 902 est le plus exposé aux regards des horsains : comme une vitrine, il laisse une impression furtive de la commune. Actuellement cette impression n'est pas favorable.

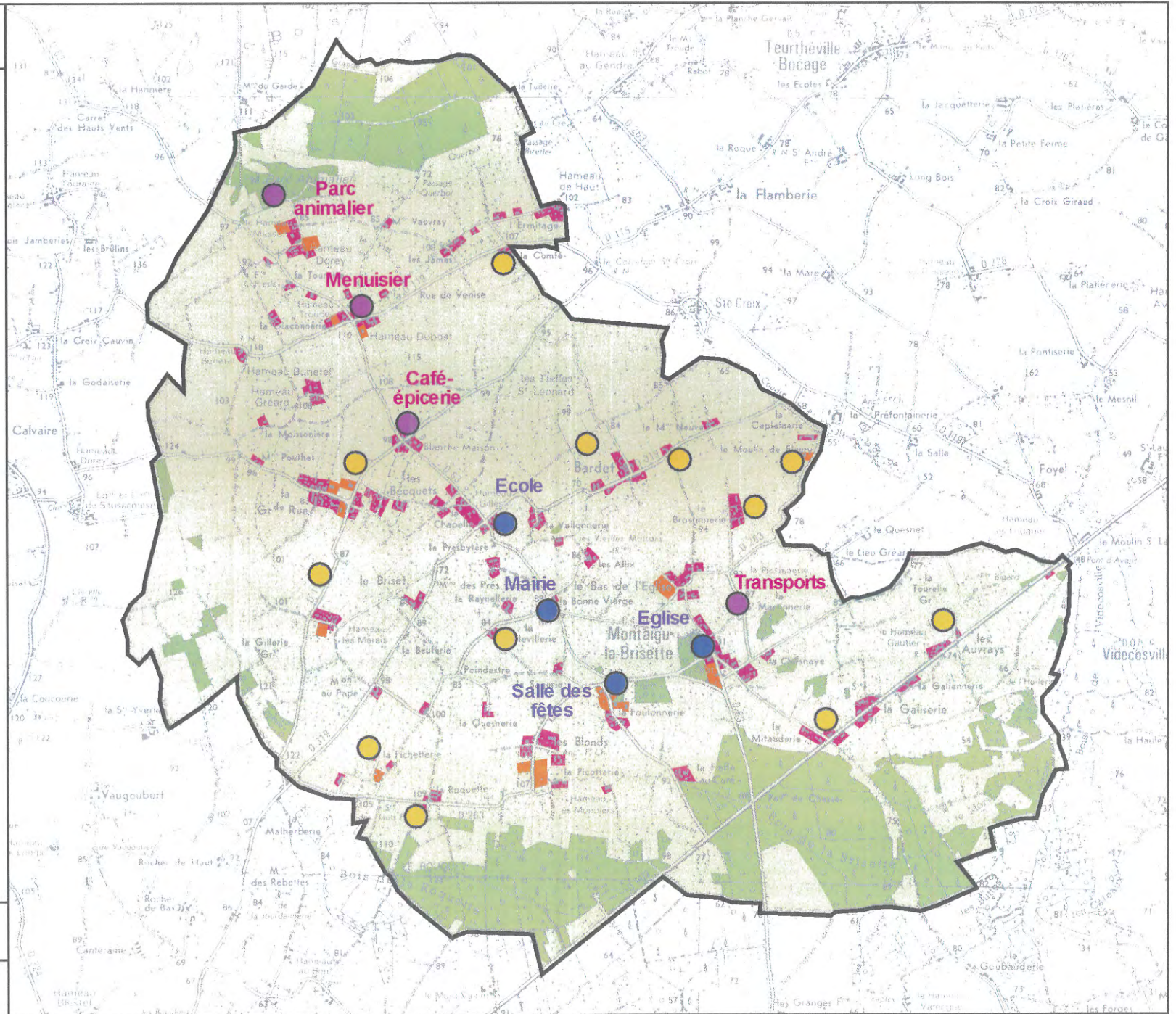
Les autres hameaux à signaler sont :

- Bardet ;
- Le hameaux Dubost ;
- La Foulonnerie et Les Blonds, qui ont reçu le plus de développement ces dernières années ;

Montaigu-la-Brisette
Carte communale

Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Boisements
-  Agriculture
-  Entreprise / artisan
-  Equipement public
-  Ferme / bâtiments agricole



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005



Caractéristiques du bâti



Maisons traditionnelles

- Les maisons sont en pierres à un étage. Leurs annexes sont souvent un peu moins hautes mais construites dans le prolongement de la maison, avec des pentes de toitures parallèles à la construction principale.

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

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



Il ne reste pratiquement plus de constructions couvertes en schiste. Un inventaire s'impose...

Les murs de clôtures sont également en pierres. Les portails quand ils existent sont en bois peint en blanc et ajourés. Les piles sont souvent surmontées d'un simple galet.

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

On trouve quelques exemples de constructions en torchis, au sud de la commune, notamment au hameau des Blonds. Généralement les constructions sont à l'abandon ou en très mauvais état.

Les entourages des fenêtres sont en principes composés de quatre pierres irrégulières. Le linteau est toujours monolithique. Il n'y a jamais de bois ou de brique autour des ouvertures.



Les rénovations qui ne respectent pas ces principes dénaturent le bâti traditionnel, et appauvrissent le paysage.

Ici un exemple de toiture neuve qui dénature la construction ancienne.

Le développement récent



A Montaigu, les constructions les plus récentes cherchent à s'insérer dans leur environnement, comme cette maison à l'enduit de couleur neutre et aux volumes simples.



Les maisons de bois s'insèrent bien dans le paysage, dans la mesure où les volumes bâtis respectent les traditions locales.



Les constructions neuves qui cherchent à paraître anciennes sont vite démasquées : il n'y a de la pierre que sur un côté, grosses lucarnes au milieu de la toiture...



Traditionnellement, les plans « en L » n'existent pas dans la région. De plus les façades ont des teintes sombres éclairées par des menuiseries bien blanches alors qu'ici c'est le contraire : un enduit clair et des menuiseries couleur bois...

Les maisons des années 1970 auront bien du mal à s'insérer dans le paysage, il ne faut plus reproduire ces erreurs.

Suffit-il de farder d'un enduit clair la maison pour lui donner un coup de jeune ?

Au village de la Grande Rue, un ensemble de maisons récentes s'insère particulièrement mal à l'environnement. (toiture à la Mansart, velux et lucarnes énormes, clôtures en PVC...)



Pour terminer, les extensions en tôle donnent un aspect toujours plus précaire à la construction. Il faut éviter ces ajouts, ou reprendre les nouvelles toitures suivant l'orientation donnée par la construction principale.

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 d'est en ouest sans la desservir facilement.

Les routes communales sont peu nombreuses. Elles complètent quelques bouclages. La circulation étant particulièrement faible on se sent en sécurité dans cette commune, sauf quand il faut traverser la RD 902.

Le réseau de cheminements piétons est particulièrement riche et bien conservé, et permet de relier les hameaux entre eux. Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Il faut les préserver, même s'il s'agit de chemin privés. Il faut également lutter contre les personnes qui s'accaparent des portions du domaine public.

Espaces publics

Peu d'espaces publics sont aménagés ou amorcés :



Le carrefour de la Blanche Maison où se situe l'épicerie est traité de manière uniforme.

La circulation est intense et le site, propice aux accrochages gagnerait à être aménagé.



L'entrée du parc animalier n'est indiquée que par un passage piéton assez inattendu en pleine campagne.



Le petit patrimoine vernaculaire comme les lavoirs est à valoriser (il existe des aides du conseil général à cet effet)..







Les abords de l'église forment un site étonnant où les rochers se mêlent aux arbres sans que l'on sache vraiment de quoi il s'agit. Quelques panneaux informatifs seraient les bienvenus.

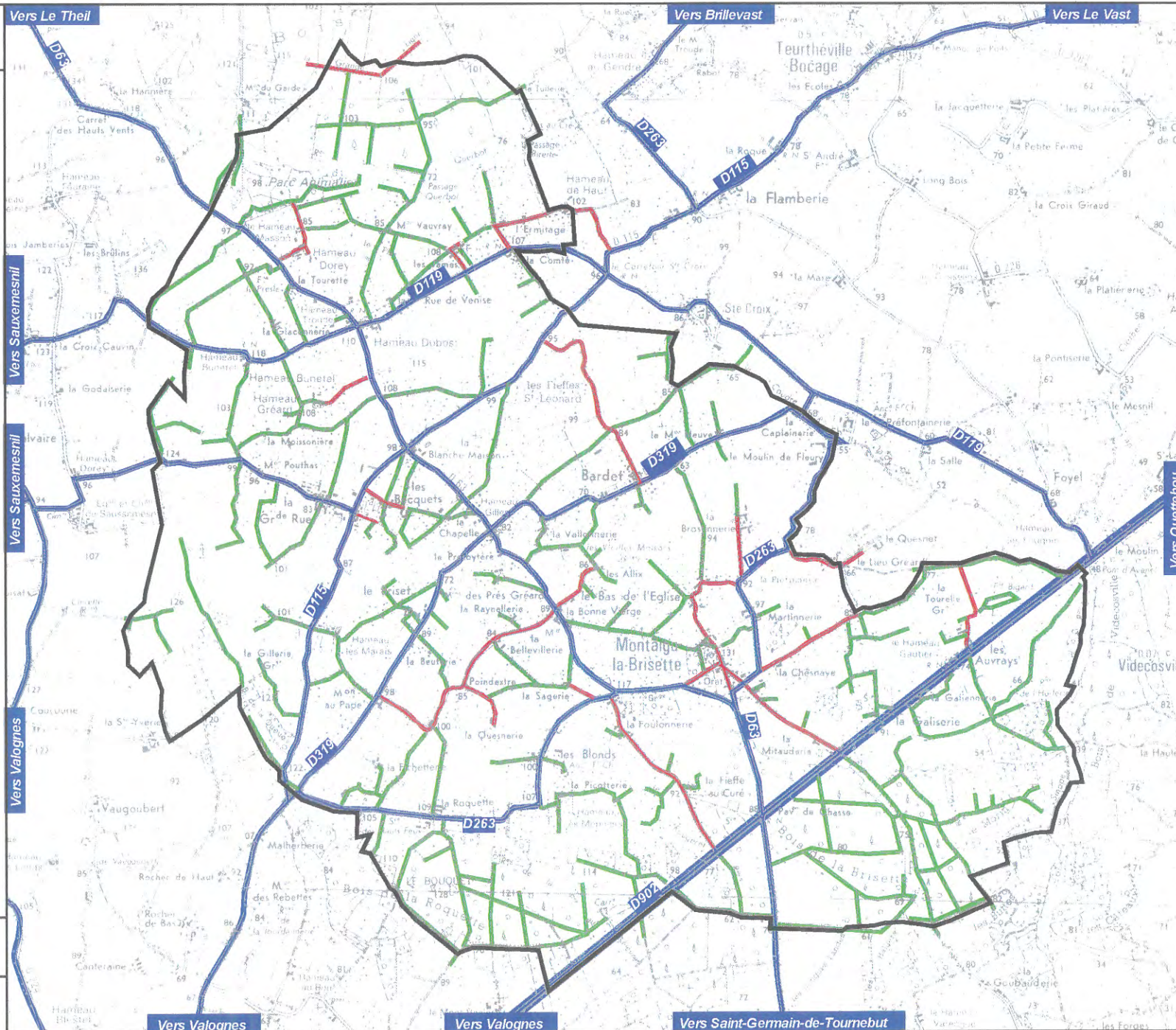
Les affleurements rocheux dans le bourg pourraient également être mis en valeur

Montaigu-la-Brisette

Carte communale

Voie

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



0 Echelle : 1/30 000 1 km

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005



La vie communale

Les équipements publics et les propriétés communales

- mairie (bureau et salle de réunion) ;
- église et chapelle ;
- école (en RPI avec Tamerville)
- salle des fêtes ;
- cimetière (capacité suffisante pour l'avenir).
- Une ancienne école louée comme logement près de la mairie.

Les activités économiques

La commune est relativement isolée et à l'écart des pôles urbains attractifs. La RD 902 rejoint Valognes et Quettehou, mais Cherbourg est d'accès difficile par la RD 63. Ceci explique en partie le faible développement économique de la commune.

Les activités recensées sont :

- L'entreprise de transports Tiphaigne (12 camions) ;
- Menuiserie Brard (devrait être déplacée prochainement au Theil).
- Le parc animalier
- Un café-épicerie

On observe une pénurie de nourrices agréées, et la carence en garderie périscolaire.

L'agriculture

L'agriculture est la principale activité de la commune : 12 exploitations sont recensés.

La superficie exploitée est en constante régression : 1029 ha en 1979 pour 933 en 2002.

Sur les 933 ha exploités, 680 ha sont des prés toujours en herbe. L'agriculture est tournée vers l'élevage de bovins et la production laitière (502 vaches laitières pour 1256 bovins recensés en 2000).

Les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement est individuel.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'étude. Il fait apparaître un sous-sol hétérogène, où certains secteurs pourtant construits comme le bourg ou Bardet ont des sols impropres à l'assainissement individuel.

La nature des sols sur la commune (limons argileux et zones humides) rend souvent difficile la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel et donc conditionne le choix de zones constructibles.

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'église et l'enclos paroissial de Montaigu, y compris l'ossuaire, le calvaire et la fontaine ainsi que le manoir de la Saint-Yverie à Tamerville sont inscrits. Ces édifices engendrent une zone de servitude dans un rayon de 500 m où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitude AC2 : protection des sites et monuments naturels

Le site formé par la butte de l'église est inscrit. La servitude a pour effet notamment d'instaurer un contrôle sévère des travaux entrepris dans le site. Il faut aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal. La publicité y est interdite, sauf dérogation.

Servitude I4 : protection des canalisations électriques

Les canalisations électriques publiques passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec

Montaigu-la-Brisette / carte communale / rapport de présentation

l'accord du gestionnaire.

Contraintes

Archéologie¹

Le sous-sol de la commune est particulièrement riche en vestiges : en particulier le nord du territoire où se situent des habitats principalement gallo-romains et un fanum qui vient d'être mis au jour. Pas moins de 14 sites sont recensés, dont la plupart sont localisés avec une bonne précision.

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Les pierres Grises	Menhir	Néolithique
2.	Toute la commune	Occupation	Age du bronze
3.	Hameau gréard	Occupation	Gallo-romain
4.	Fontaine Saint-martin	Occupation	Gallo-romain
5.	Hameau Dorey	Bâtiment	Gallo-romain
6.	La carrière	Occupation	Gallo-romain
7.	Eglise Saint-Martin	Eglise	Moyen-Age
8.	Bois de Barnavast	Fanum	Gallo-romain
9.	Fontaine du Presle	ouvrage hydraulique	Haut-Empire
10.	Parc animalier	Occupation	Gallo-romain
11.	Mont Castre	Mur	Gallo-romain
12.	Maison Vauvray	Puits	Indéterminé
13.	Hameau Tanguieux	Habitat	Gallo-romain
14.	Les prés Birotte	habitat	Gallo-romain

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

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

Cimetière

Le cimetière est suffisamment dimensionné pour l'avenir.

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 902 classée à grande circulation.

Sécurité routière

Le trafic sur les RD 902 est intense et rapide, la ligne droite n'incitant pas à la prudence... Le développement de zones constructibles le long de cet axe n'est pas souhaitable.

Ancienne décharge

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

Patrimoine naturel

Qualité des cours d'eau

Les quatre principaux cours d'eau que sont la Brisette, le Querbot, le Rougeret et la Sinope ont tous un objectif qualité 1A (excellent) et sont classés en 1^{ère} catégorie piscicole (salmonidés dominants).

ZNIEFF² de type 2 et 1

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

- Bassin de la Sinope (ZNIEFF de type 2) où sont présentes de nombreuses frayères à truites de mer et à lamproie fluviale, ainsi que des truites fario et des écrevisses à pieds blancs. Pour la flore, quelques espèces peu communes vivent dans les prairies humides paratourbeuses de la vallée de la Sinope, tels le mouron délicat, la pédiculaire des bois, la wahlenbergie à feuille de lierre, l'orchis négligé...
- Bassin de la Saire (ZNIEFF de type 2) où sont présentes des truites de mer et des truites fario, des saumons, des lamproies de Planer et des lamproies marine, des Chabots et des écrevisses à pieds blancs. Pour la flore, le mouron bleu, espèce peu commune...
- Bois et landes du Val de Saire (ZNIEFF de type 2) : ces massifs boisés composés principalement de hêtres et de chênes apparaissent écologiquement très importantes au sein du département le moins boisé de France.
- Bois de Barnavast (ZNIEFF de type 1) est un site important au niveau ornithologique, plusieurs espèces patrimoniales s'y abritent et y nidifient : en particulier le Pic mar (*Dendrocopos medius*).

Risques d'inondations

La commune n'est pas recensée dans l'atlas des zones inondables de la DIREN.

² ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

Schéma de gestion des eaux (SAGE)

Si nécessaire, la carte communale devra être mise en compatibilité avec les dispositions du SAGE Douve–Taute et Est-Cotentin, en cours d'élaboration depuis le 20 janvier 2005.

Boisements à préserver

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

Agriculture

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'élevage de bovins étant l'activité dominante sur la commune, il convient de ne pas la perturber par l'implantation de nouvelles habitations à proximité des bâtiments d'élevage. Ces derniers ont donc été localisés sur plan de manière à établir des périmètres de protection de 100 m où il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. En vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse est interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

Champs d'épandage

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

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision





et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

Montaigu-la-Brisette

Carte communale

Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique

-  Servitude AC1 : Monument historique
-  Servitude AC2 : Site naturel inscrit
-  p.m. Servitude A5 : canalisations d'eau
-  Servitude 13 ou 14 : transport électrique


Patrimoine archéologique

-  Sites archéologiques :
- 1. menhir
- 3. occupation gallo-romaine
- 4. occupation gallo-romaine
- 5. bâtiment gallo-romain
- 6. occupation gallo-romaine
- 7. église (Moyen-Âge)
- 8. fanum gallo-romain
- 9. système hydraulique (Haut Empire)
- 10. occupation gallo-romaine
- 11. mur gallo-romain
- 12. puits
- 13. habitat gallo-romain
- 14. habitat gallo-romain




Patrimoine naturel

-  ZNIEFF de type 2 : bassin de la Sinope
-  ZNIEFF de type 1+2 : bois de Barnavast
-  ZNIEFF de type 2 : bassin de la Saire

Paysage

-  L111.1.4 : abords des axes à grande circulation

Contraintes agricoles

-  Exploitation agricole
-  Terrain d'épandage
-  Taille du cheptel
- <50 : moins de 50 têtes ;
- >50 : entre 50 et 100 têtes ;
- >100 : plus de 100 têtes

Contraintes sanitaires

-  Ancienne décharge

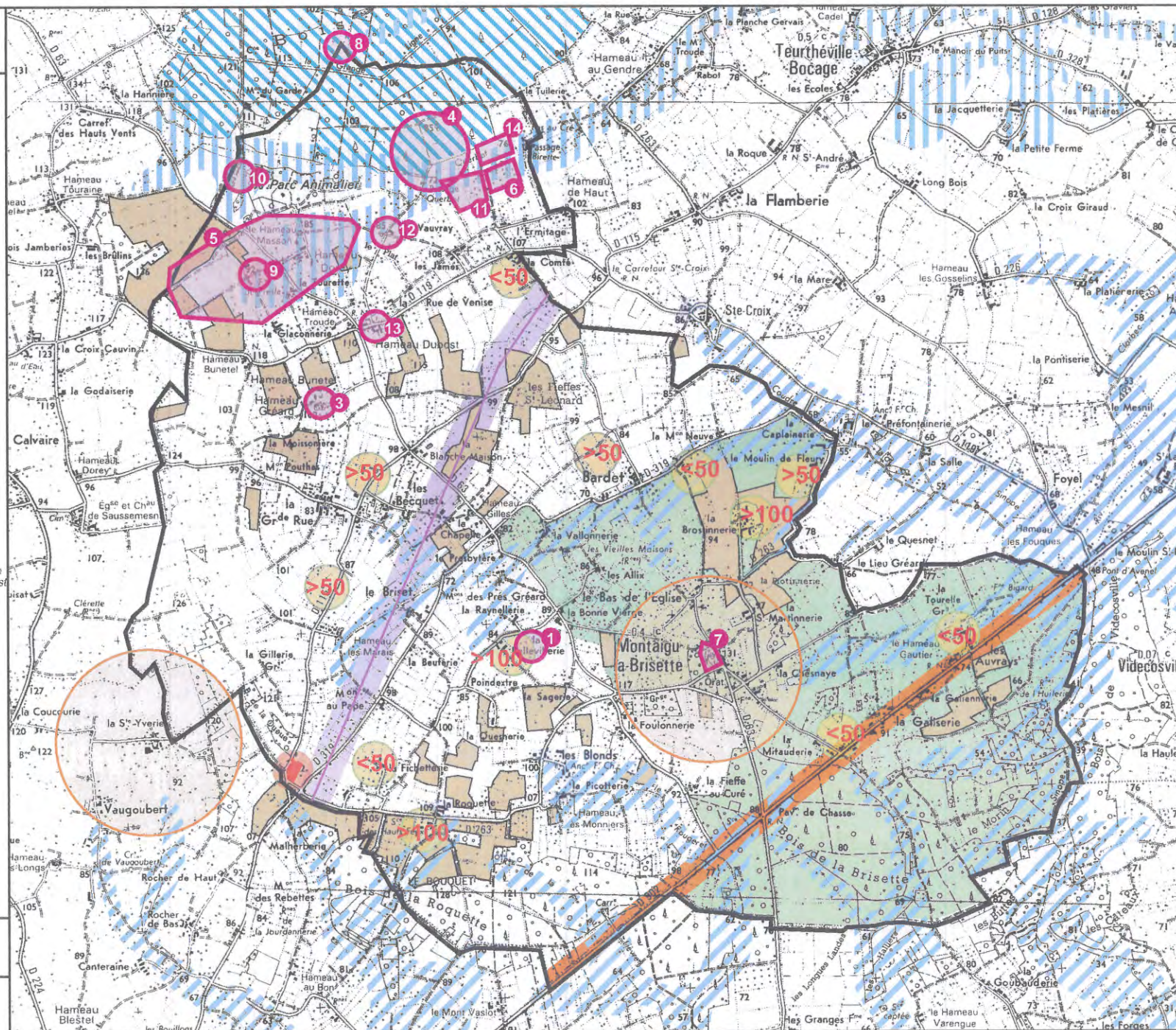
Echelle : 1/30 000



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005

Nord



3. Analyse socio-démographique

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

Population

L’évolution démographique depuis 1975 montre la stabilité de la population qui s’accroît un peu plus ces dernières années. C’est une situation encourageante pour le développement de la commune.

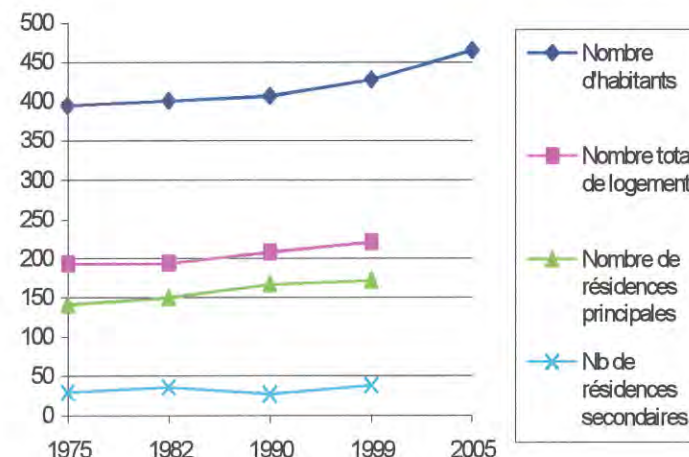
On observe que le desserrement des ménages (baisse du nombre d’habitants par logement) est relativement stable. Il traduit un rajeunissement de la population.

L’analyse de l’évolution de la population entre 1990 et 2005 montre la même tendance : la croissance de population est due au solde naturel, ce qui signifie que les naissances sont plus nombreuses que les décès.

La part des plus de 60 ans habitant la commune est même en baisse alors que la tendance est opposée sur l’ensemble du territoire national.

En revanche, les élus font remarquer que la population scolaire est fragile, et qu’il faut maintenir le rythme de construction actuel pour la maintenir.

	Montaigu 1975	Montaigu 1982	Montaigu 1990	Montaigu 1999	Montaigu 2005
Nombre d’habitants	395	401	407	428	465
Nombre total de logements	193	194	208	221	
Nombre de résidences principales	141	150	167	172	
Nb de résidences secondaires	29	36	27	38	
Nb log. Vacants	23	8	14	11	
Nb. d’hab / résidence pp.	2,8	2,7	2,4	2,5	



Perspectives d'évolution

L'évolution démographique de la commune dépendra essentiellement du nombre de logements nouveaux qui seront créés. Le rythme de construction souhaité est donc de 3 logements par an.

Logement

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 99,4 % de maisons individuelles ;
- 74 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 58 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- tout confort dans 45,9 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

On observe que le taux de logements vacants s'est réduit au minimum en 1999 (4,9 %), la croissance de la population ne peut plus s'appuyer que sur des constructions neuves.

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2002 est de 16, soit un rythme légèrement supérieur à 1 construction par an environ. Si l'on ajoute le nombre de logements vacants en 1990 qui sont de nouveau occupés, cela peut porter le nombre de nouveau foyer à 10 supplémentaires, soit 26 nouveaux logements.

On peut donc penser que pour maintenir le taux de logement à un niveau identique, il faudrait construire 2,5 à 3 logements par an. C'est d'ailleurs ce taux de construction que l'on observe sur la période récente de 2002-2004

Logements sociaux

Aucun logement social, pourtant la commune a de sérieux atouts, située à seulement 8 km de Valognes et 6 km de Quettehou, où les demandes de logement social, sont insatisfaites. De plus la commune dispose d'une école.

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

L'objectif de développement de la commune est de construire jusqu'à 3 maisons par an pendant 10 ans puis de réviser le moment venu (horizon 2015). Les arguments sont les suivants :

- maintenir la population scolaire ;
- préserver l'activité agricole ;
- préserver les sites archéologiques et le site classé de la butte de l'église ;
- tenir compte de l'aptitude des sols en favorisant la constructions sur les sols les plus favorables à l'assainissement individuel.

Superficies à urbaniser dans les dix prochaines années.

La capacité recherchée dans la zone constructible de la carte communale sera donc de 30 terrains (superficie moyenne de 1200 m², à la demande de la DDASS) : soit 36 000 m².

Il faudra prévoir des voiries et espaces publics qui font défaut dans les quartiers périphériques, notamment en cœur d'îlot, élargissement de chemins et grandes parcelles.

Il faut également tenir compte d'une possible rétention foncière (taux proposé : 1,5).

Pour ces raisons, la superficie totale des terrains disponibles dans la zone constructible devra être voisine de 54 000 m².

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

Montaigu-la-Brisette / carte communale / rapport de présentation

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.

le bourg

Site non retenu en raison de la mauvaise qualité des sols vis-à-vis de l'assainissement, et du patrimoine exceptionnel qu'il convient de préserver (site classé).

Hameau Dubost

Hameau peu dense, avec nombreuses dents creuses, et deux maisons récentes. Il faudrait préserver l'image du village et la vue vers le nord et conservant libre le terrain au centre.

- Aptitude des sols : classe 2 ; moyenne.
- Pente orientée vers le nord
- 4 terrains retenus.

La Chapelle, hameau à Gilles

Cet ensemble de hameaux est le village le plus intéressant à développer.

- On trouve l'école à la Chapelle, en limite du site inscrit

- On trouve l'unique commerce à la Blanche Maison
- Un réseau de chemins ruraux dense et complet préexiste et permet très facilement d'engager l'urbanisation
- Le nombre de maisons récente est important.
- un site agréable, dont la pente naturelle est orientée vers le sud.
- Aptitude des sols favorable à l'assainissement individuel.

Le projet de développement à long terme est retenu, toutefois, seul la première phase réalisable à court terme est comptée dans la surface immédiatement constructible. Le terrain libre situé trop près de la ligne à haute tension n'est pas retenu.

La Foulonnerie

Le nord de ce village a été développé (salle des fêtes + 4 maisons récentes). Le côté sud est authentique : verger et regroupement de maisons anciennes. Il faudrait mieux continuer le développement en partant de la parcelle libre au centre du hameau et ne pas approcher les constructions de la salle des fêtes (qui est une nuisance).

- Aptitude des sols : classe 1 ; bonne.
- Pente orientée vers le sud.

Hameau ès Blondes

Ce hameau très compact est prolongé au sud par un ensemble de maisons situées sur des parcelles très grandes. Cela accentue la différence entre neuf et ancien. Les terrains situés en regard

de ces parcelles pourraient être urbanisés à leur tour sans aggraver l'impact négatif de ces constructions.

- Aptitude des sols : classe 1 ; bonne.
- Pente orientée vers l'est.

Le terrain situé dans le virage au sud n'est pas retenu (accès dangereux), de même que les terrains au nord du hameau, et le terrain situé au point le plus bas.

Le hameau est situé à proximité de la ZNIEFF de type 2 du Bassin de la Sinope, c'est pourquoi la zone constructible ne retient pas la parcelle n° 647, caractérisée par une végétation de milieu humide.

La Bonne Vierge

Le développement de l'urbanisation autour de ce hameau serait une erreur car il ne compte que trois foyers (et ne peut pas être considéré comme une « partie actuellement urbanisée ») et a conservé toute son authenticité rurale.

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.

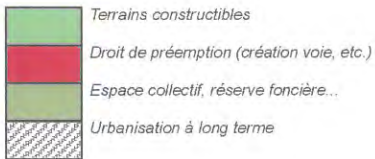
Montaigu-la-Brisette
Carte communale

Schéma d'aménagement
Hameau ès Blonds
La Foulonnerie
Hameau Dubost

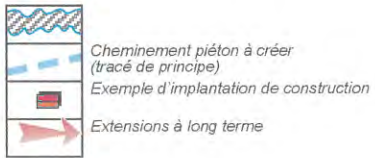
Urbanisation existante



Propositions



Actions d'accompagnement



0 Echelle : 1/5 000 200 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005



Montaigu-la-Brisette

Carte communale

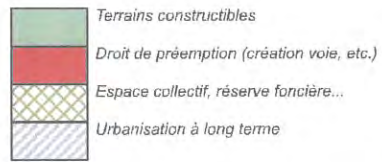
Schéma d'aménagement

La Chapelle

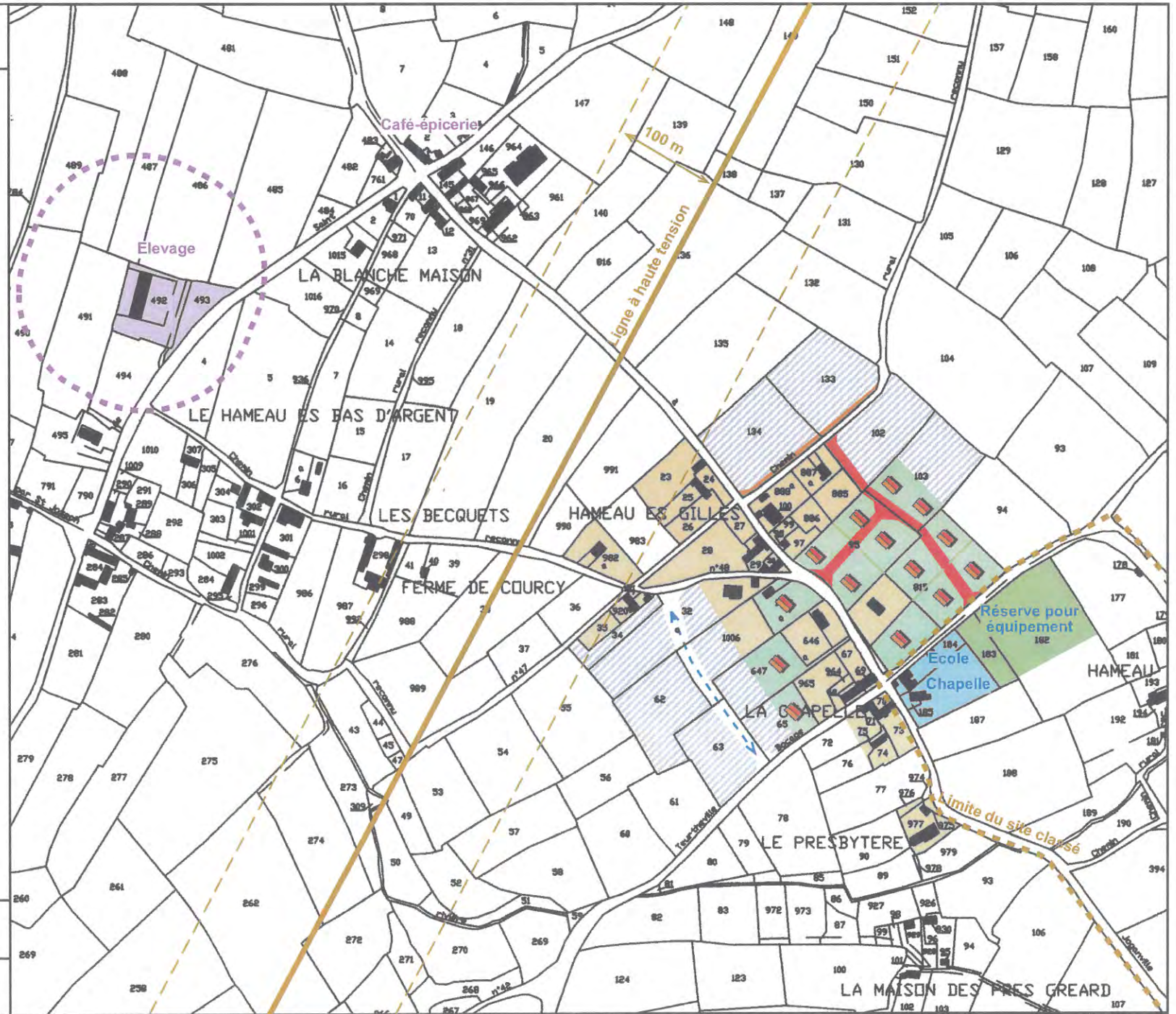
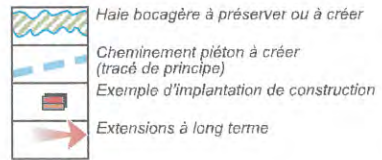
Urbanisation existante



Propositions



Actions d'accompagnement



0 Echelle : 1/5 000 200 m

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Avril
2005

Nord



5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour mieux maîtriser son développement.

L'urbanisation ne se développera pas autour du bourg en raison du patrimoine exceptionnel (site classé) et de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel.

En revanche, le développement du hameau ès Gilles / La Chapelle est favorisé, car c'est ce hameau où se trouve l'école, et l'objectif majeur est de maintenir la population scolaire.

L'urbanisation groupée autour de quatre principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables sont les suivantes :

	Superficie de la zone C m ²	dont terrains disponibles en 2005
Hameau Dubost	16000	8900
Hameau ès Gilles	53000	17800
La Foulonnerie	38800	16000
Hameau ès Blonds	37000	9000
Totaux	144800	51700

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve

- les espaces naturels boisés ;
- l'espace naturel constitué par les vallées ;
- les exploitations agricoles et leurs abords ;
- 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.
- De conserver des vues les plus agréables et notamment l'ensemble du site classé de la butte de l'église
- De créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles.

-

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

- Sont 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 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 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 :

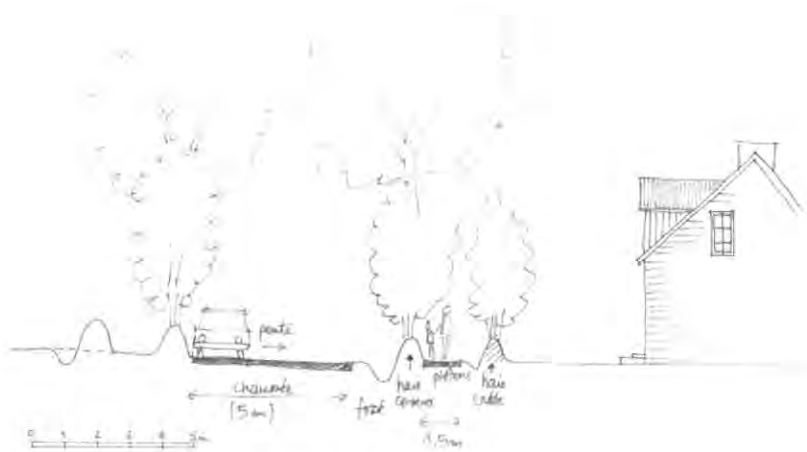
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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).

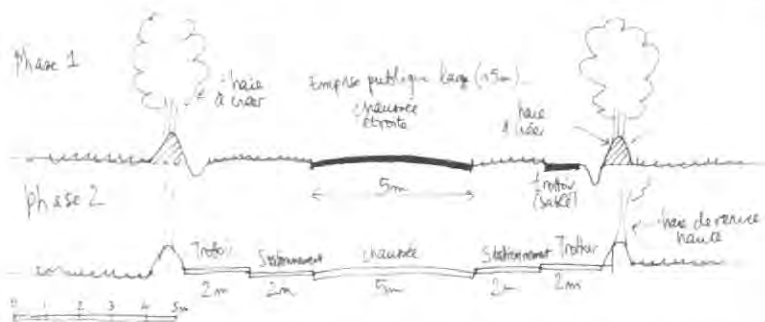
Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{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 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'équilibre des ouvertures ;
- enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

Extrait du CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat : articles 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)

Montaigu-la-Brisette / carte communale / rapport de présentation

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
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art . 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
AC2	Servitude pour la protection des sites et des monuments naturels	Loi du 2 mai 1930 modifiée art.17 Décret 69-607 du 13 juin 1969 Décret 70-288 du 31 mars 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'Archéologie 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00

