

Département de la Manche  
Commune de  
**Montpinchon**

SOUSS...  
29 MARS 2007  
DE... EG



**Carte communale**  
Approuvée le 22 mars 2007

**Rapport de présentation**

PREFECTURE de la MANCHE  
03. AVR. 2007  
COURRIER-ARRIVEE

*Maître d'ouvrage*

**Commune de  
Montpinchon**

Le bourg  
50210 Montpinchon  
tel : 02 33 46 93 45

*Représentant de l'Etat*

**DDE de la Manche /SAUE / APUR  
Subdivision de Coutances**

Les Unelles - BP 706  
50207 Coutances cedex  
tel : 02 33 76 77 33

*Bureau d'études*

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,  
75010 Paris  
tel : 01 48 24 31 27

Vu pour être annexé à l'arrêté

préfectoral de ... 29 MARS 2007

SAINTE-LO, le

Pour le Préfet

L'Attaché de Préfecture

Chef de Bureau Délégué

D. MOREL



# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Vie communale

## 2. Contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale  
Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Agriculture  
Santé et sécurité  
Assainissement et réseaux

## 3. Analyse des données socio-démographiques

Population  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Principes d'aménagement  
Estimations des besoins sur 10 ans  
Droit de préemption  
Le bourg  
Le Val

## 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

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

### **Étymologie<sup>1</sup>**

Le nom de Montpinchon est d'un sens incertain, mais reposant sur l'idée de hauteur. Du latin *mons* (fr. mont) suivi d'un élément qui pourrait reposer sur une base prélatine *pink-* qui évoquerait la hauteur. La forme *pinchon* est dialectale (cf. Montpinçon, ancienne commune du Calvados devenue Oudon).

### **Relief**

Comme son nom l'indique déjà, le territoire de Montpinchon est marqué par le relief. Le bourg est situé au sommet d'un mont qui culmine à 148 m d'altitude.

Au pied de ce mont, la vallée de la Soulle se trouve à 70 m d'altitude, ce qui crée des pentes très fortes, contraignantes pour le développement urbain.

Le reste du territoire a un relief nettement moins prononcé, pourtant il s'étage à des altitudes comprises entre 35 et 135 m.

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

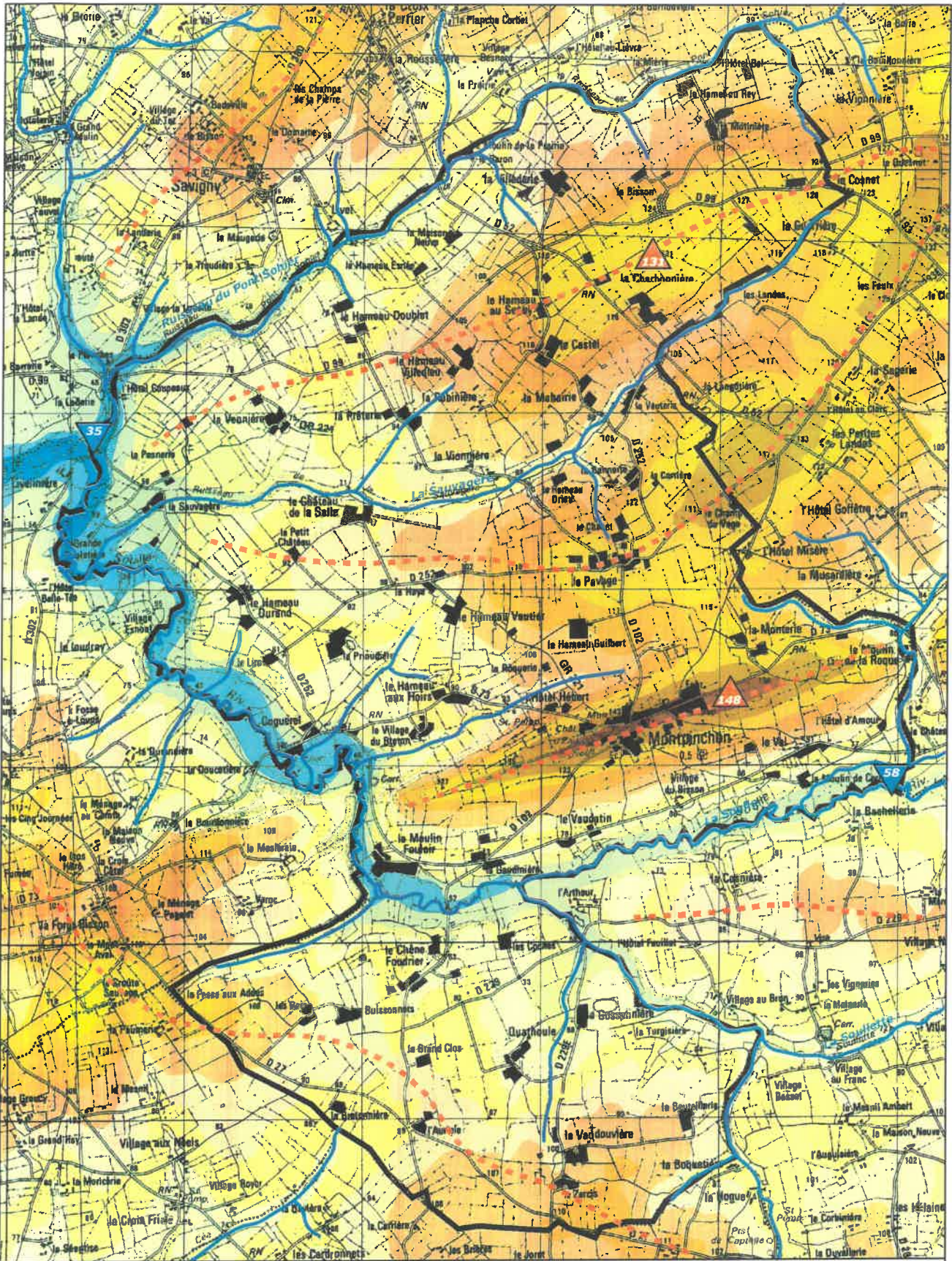
### **Hydrographie**

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, dont certains prennent naissance sur le territoire communal, ce qui montre la situation de point culminant qu'occupe la commune.

- La Soulle qui sépare la commune en deux parties, puis marque la limite ouest du territoire ;
- Le ruisseau de la Sauvagère, qui coule au pied du château de la Salle.

---

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



# Montpinchon

## Carte communale

Philippe Avica,  
architecte-urbaniste

Avril 2006

Echelle : 1/30 000

1 km



# Relief

Altitude en mètres NGF

150 140 130 120 110 100 90 80 70 60 50 40 30



- Cours d'eau
- Ligne de points hauts
- Point culminant
- Point le plus bas

## Caractéristiques paysagères

### Unité paysagère

#### Le mont

Les points de vue depuis le mont sont variés et portent fort loin, puisque la cathédrale de Coutances est visible à l'horizon.



#### Le bocage

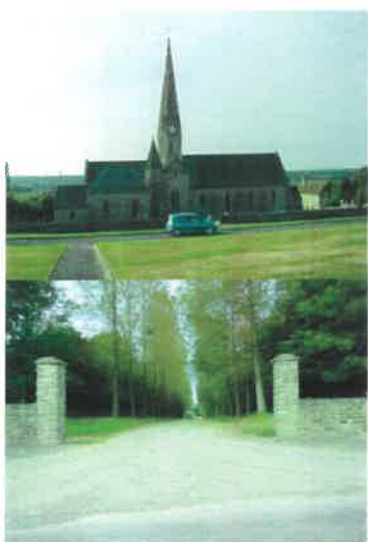
Montpinchon est une commune rurale, son paysage très homogène est typique du centre du département de la Manche : il se caractérise par une trame bocagère étroite ; la présence de haies bocagères sur talus, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage. La présence de l'homme est visible mais discrète.



#### Les vallées

Les petites vallées orientées est-ouest sont souvent encaissées et inhabitées, elles abritent une végétation de milieu humide et les coteaux sont fortement boisés.

### Points forts



Par sa flèche très aiguë, l'église attire les regards. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. L'église étant située sur le flanc sud du mont, on ne le voit pas depuis toute la commune mais plutôt depuis Notre-Dame-de-Cenilly.

Les châteaux et manoirs sont imperceptibles depuis les routes, seules les avenues signalent la présence de beaux ensembles bâtis.

Le petit patrimoine religieux est peu dense sur la commune. Ils forment des éléments intéressants dans le paysage, et leur mis en valeur passe par une végétation discrète en arrière plan.

Les perspectives sur l'horizon depuis les rues du bourg donnent à l'ensemble des espaces publics une grande qualité, de même que par l'alignement du bâti.



### Points faibles

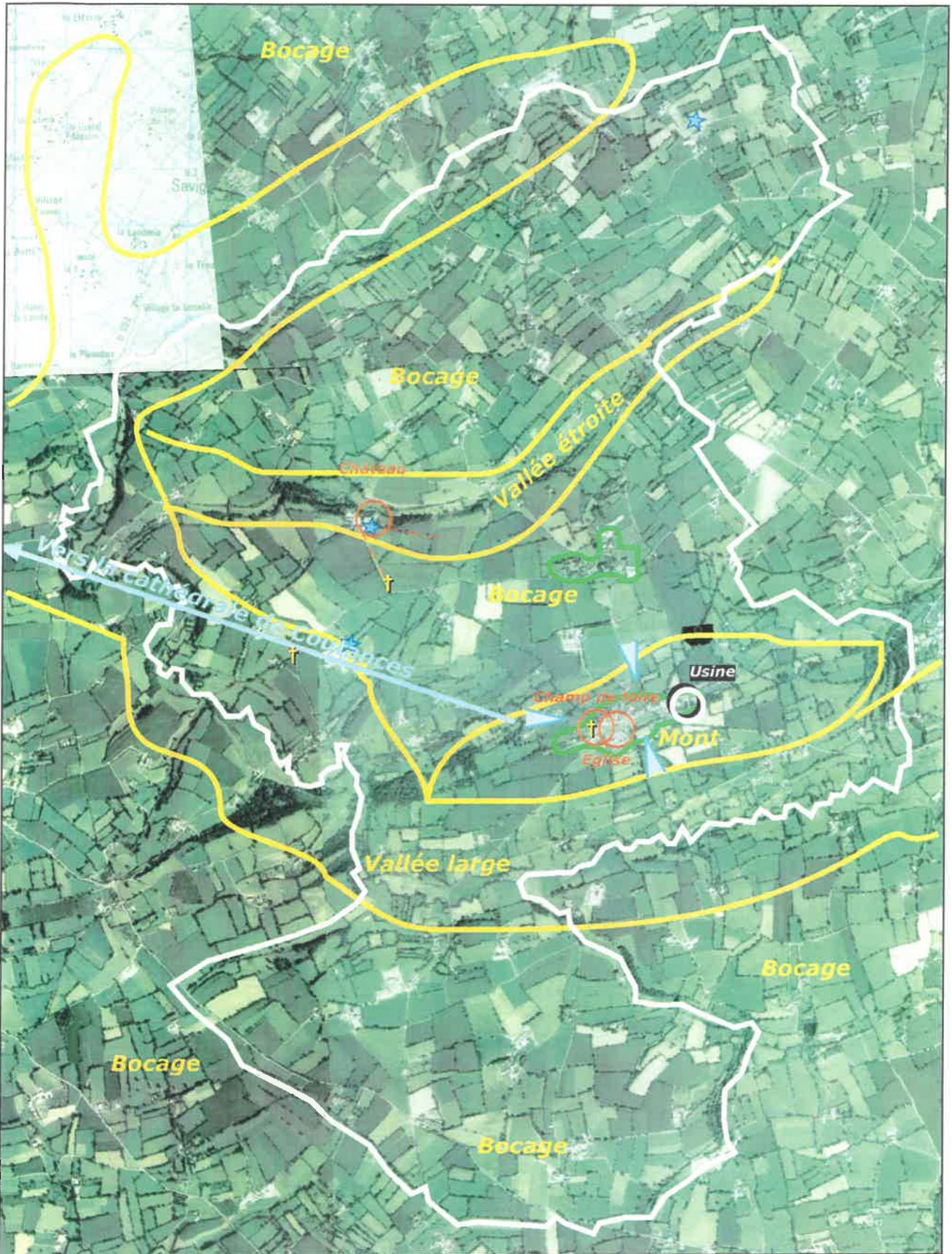
En visitant la commune on est frappé par les bâtiments artisanaux désaffectés, situés au cœur du bourg. Cela banalise le paysage, et lui retire son caractère rural.



De part en part, on trouve des constructions à l'abandon, il faut encourager leur réhabilitation et leur reconversion.



Dans le village, plusieurs maisons anciennes mériteraient d'être remises en valeur, dans le respect de l'architecture traditionnelle. Les couleurs vives ne s'insèrent pas dans le bâti ancien traditionnel..



## Montpinchon

### Carte communale





Philippe Avice,  
architecte-urbaniste





Avril 2006

0 Echelle : 1/30 000 1 km

Nord

## Paysage

-  **bocage** Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Point de vue remarquable
-  Axe de composition

-  Point d'appel
-  Mare, fontaine, patrimoine lié à l'eau...
-  Végétal remarquable
-  Point faible

## Caractéristiques urbaines

### **Trame des voiries**

La commune est située à l'écart des grands axes de circulation, il règne un grand calme sur tout le territoire et l'on se sent en sécurité sur les routes de campagne.

Les routes départementales tissent un réseau relativement dense, l'axe principal étant la RD 73 qui relie Coutances à Cerisy-la-Salle en passant par le bourg de Montpinchon.

Les routes communales complètent bien ce dispositif car malgré les obstacles que pourraient être le mont et la vallée de la Soulle, la circulation est fluide sur toute la commune.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau est particulièrement bien conservé. Et de nombreux chemins sont répertoriés dans les guides de randonnée.

Plusieurs routes de statuts variables convergent sur le haut du mont, qu cœur du bourg, selon un tracé peu lisible sur place mais très net en plan.

### **Espaces publics**

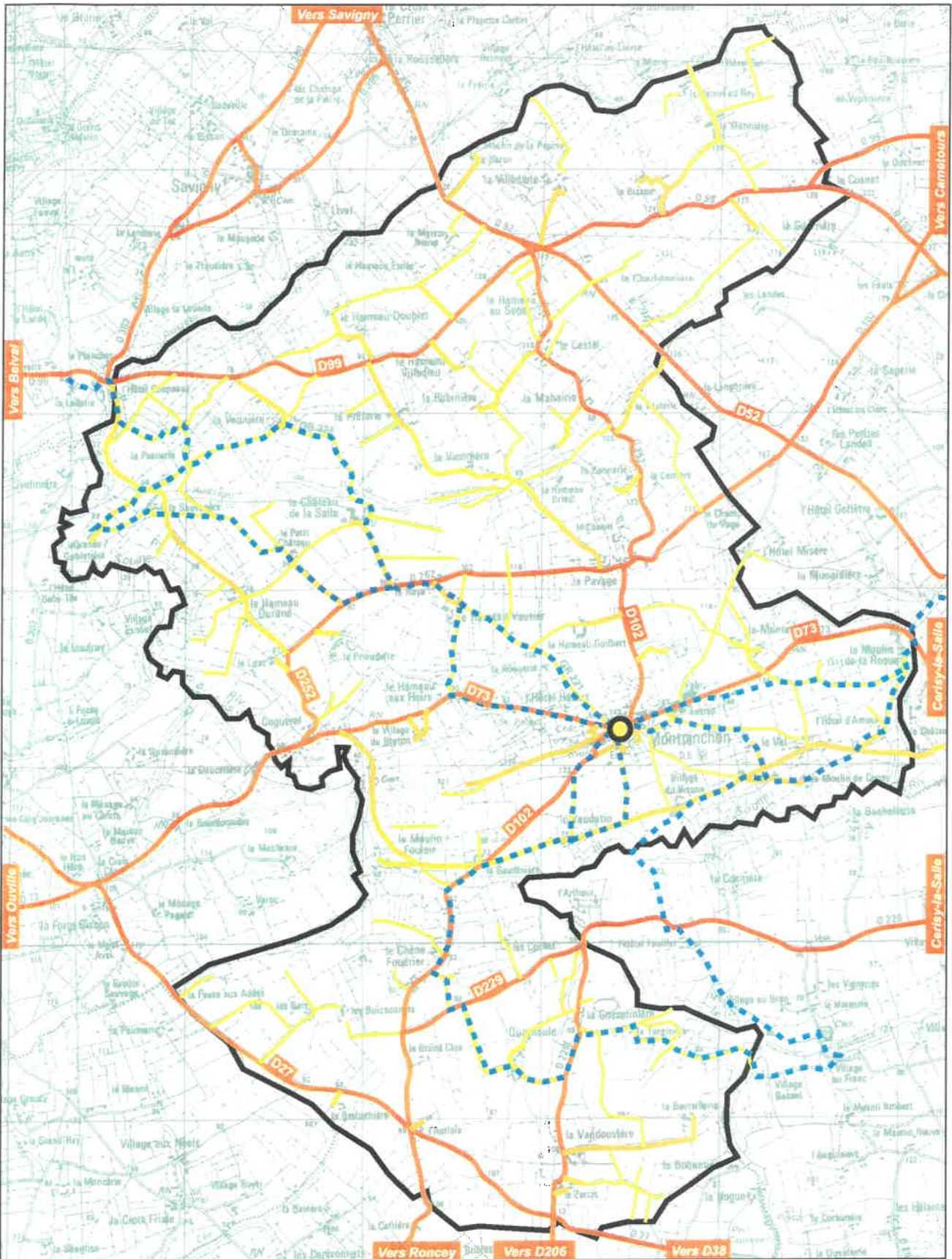


Le champ de foire est un espace public remarquable à plusieurs titre :

- il situé au point le plus haut du mont ;
- les vues sont ouvertes sur le sud, et fermées par du bâti sur le côté nord, ce qui permet d'abriter l'espace public des vents du nord
- le traitement de sol est sobre et le végétal est utilisé en priorité
- le relief prononcé fait que les surfaces sont gauches et les croisements des voies et des courbes de niveau donnent naissance à des compartiments triangulaires de pelouse.

Par contre, les circulations sont un peu confuses alors qu'à la base il s'agit d'une esplanade en étoile, Les candélabres gênent à la perception de l'unité de cet espace, de même que le morcellement des fonctions qui n'est pas bien compréhensible.

Un peu partout dans le bourg, la priorité est donnée à la voiture, il n'y a pas de trottoir, et les véhicules n'hésitent pas à stationner sur le bas côté, renvoyant les piétons et les poussettes au milieu de la route.



## Montpinchon

Carte communale


Philippe Avice,  
architecte-urbaniste


Avril 2006


0 Echelle : 1/30 000 1 km



## Voirie

 Route départementale

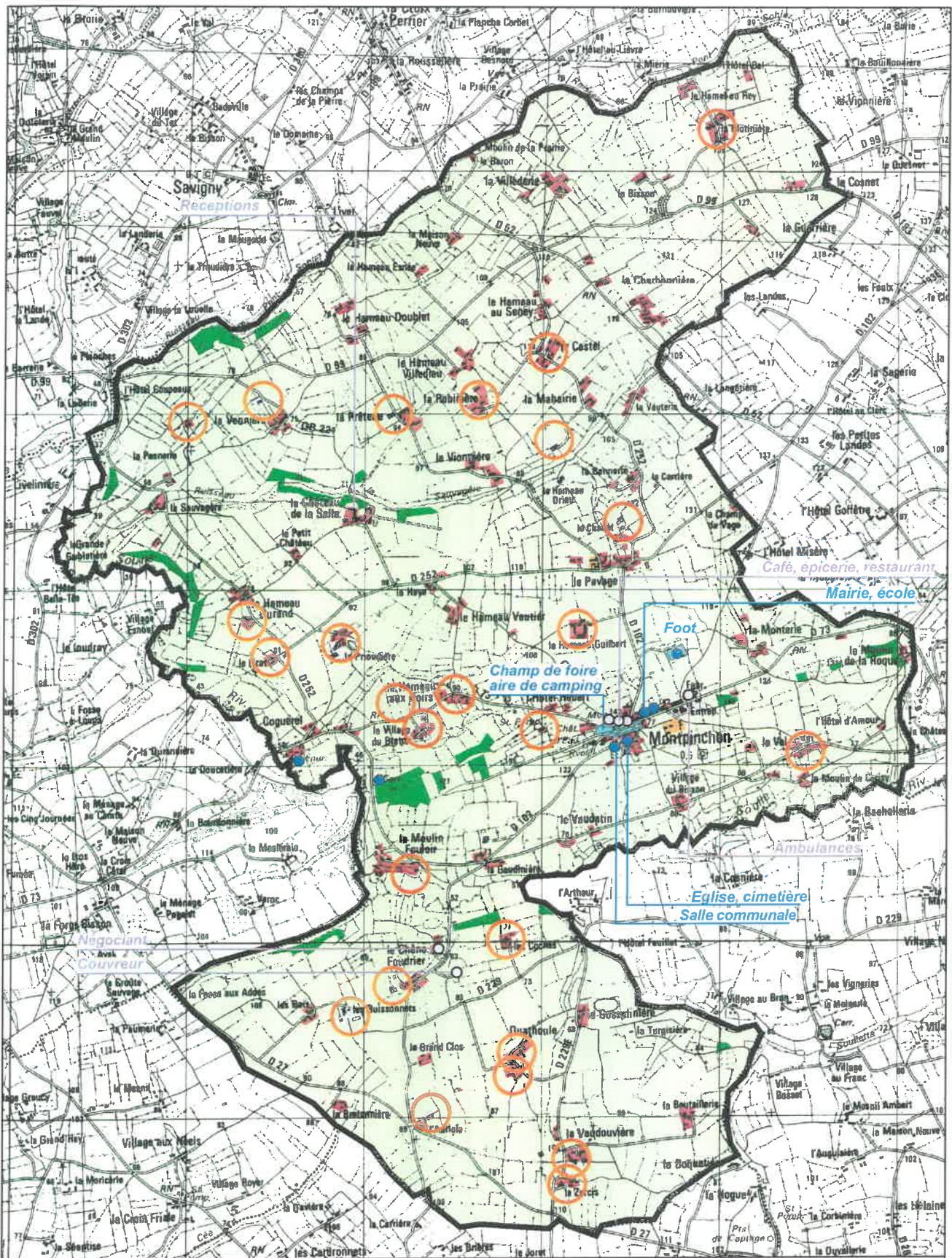
 Autre voie carrossable

 Chemin rural

 Incohérence, impasse...

 Sentier de randonnée

 Espace public majeur



## Montpinchon

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Avril 2006

Echelle : 1/30 000

1 km

Nord

## Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture

- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiments agricole

## Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la concentration d'habitations sur le côté nord du champ de foire. L'église est située en contrebas. Il s'agit d'un bourg bien tranquille où subsistent quelques commerces et un école.

Les extensions récentes sont peu nombreuses et regroupées dans un lotissement situé dans le bourg. Le seul hameau relativement important est le pavement, constitué en grande partie de constructions du XXe siècle.

## Caractéristiques du bâti ancien



La bâti du bourg est remarquable par son unité. Il s'agit de maisons en pierres à un ou deux étages implantée façade au sud. Les toits ont deux pentes à 45°, ils sont couverts d'ardoises, les toitures n'ont pas de lucarne.



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. La façade arrière est généralement aveugle ou ponctuée de petites ouvertures sans ordre particulier.



Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. En principe il n'y a pas de muret entre la maison et l'espace public.

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si le l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble

## Caractéristiques du bâti récent



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



L'implantation des constructions en retrait, donne beaucoup d'importance à la clôture, il faut veiller à ce qu'une certaine harmonie entre les constructions ne donne pas un aspect trop quelconque aux nouveaux quartiers.

## Vie communale

### **Equipements publics**

- Mairie
- Eglise
- Salle polyvalente 120 couverts
- Ecole : RPI entre Ouville, Belval, Savigny et Montpinchon. Accueil des enfants CP et CE1, 2 classes pour 45 élèves.
- Aire naturelle de camping et toilettes/douches.
- 2 garages communaux
- Champ de foire pour fête foraine du 1<sup>er</sup> Août
- Terrain de football et vestiaires
- Des bois sont propriétés communales
- Le cimetière est d'une capacité suffisante
- Projet d'un écomusée sur le thème « pierre et masse »

### **Propriétés communales**

- 2 logements communaux : au dessus de la salle polyvalente
- 1 logement communal au dessus de la mairie
- 2 logements communaux dans l'ancien presbytère

### **Activités**

- bar tabac
- boulangerie épicerie
- bar restaurant
- coiffeur à domicile
- le château de la Salle qui offre des chambres d'hôtes et loue des salles pour des cérémonies

On compte également plusieurs artisans :

- entreprise de couverture (2 employés)
- négociant en fourrage
- entreprise d'ambulances (annexe de Coutances)

L'usine a fermé il y a 25 ans.

### **Agriculture**

25 exploitations agricoles sont recensées. Leur activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière.

## 2. Contraintes et servitudes

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

### Schéma de cohérence territoriale

L'EPCI chargé d'élaborer le Scot de Centre-Manche-Ouest sera amené à se prononcer sur le projet de carte communale étant donné que les orientations du Scot ne sont pas connues aujourd'hui.

### Servitudes d'utilité publique

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

#### **Servitude A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux**

Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Sur la berge sont interdites toutes constructions, clôtures ou plantations. Le libre passage des agents autorisés doit être accordé ainsi que les dépôts provenant des curages.

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

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

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

La commune ne compte pas de monument historique, pourtant, elle est concernée par les périmètres de protection autour de deux monuments :

- le château de Cerisy-la-Salle (classé) ;
- l'église de Savigny (inscrite)

Ces monuments historiques engendrent une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Liste des lignes et postes électriques à haute tension recensées sur la commune :

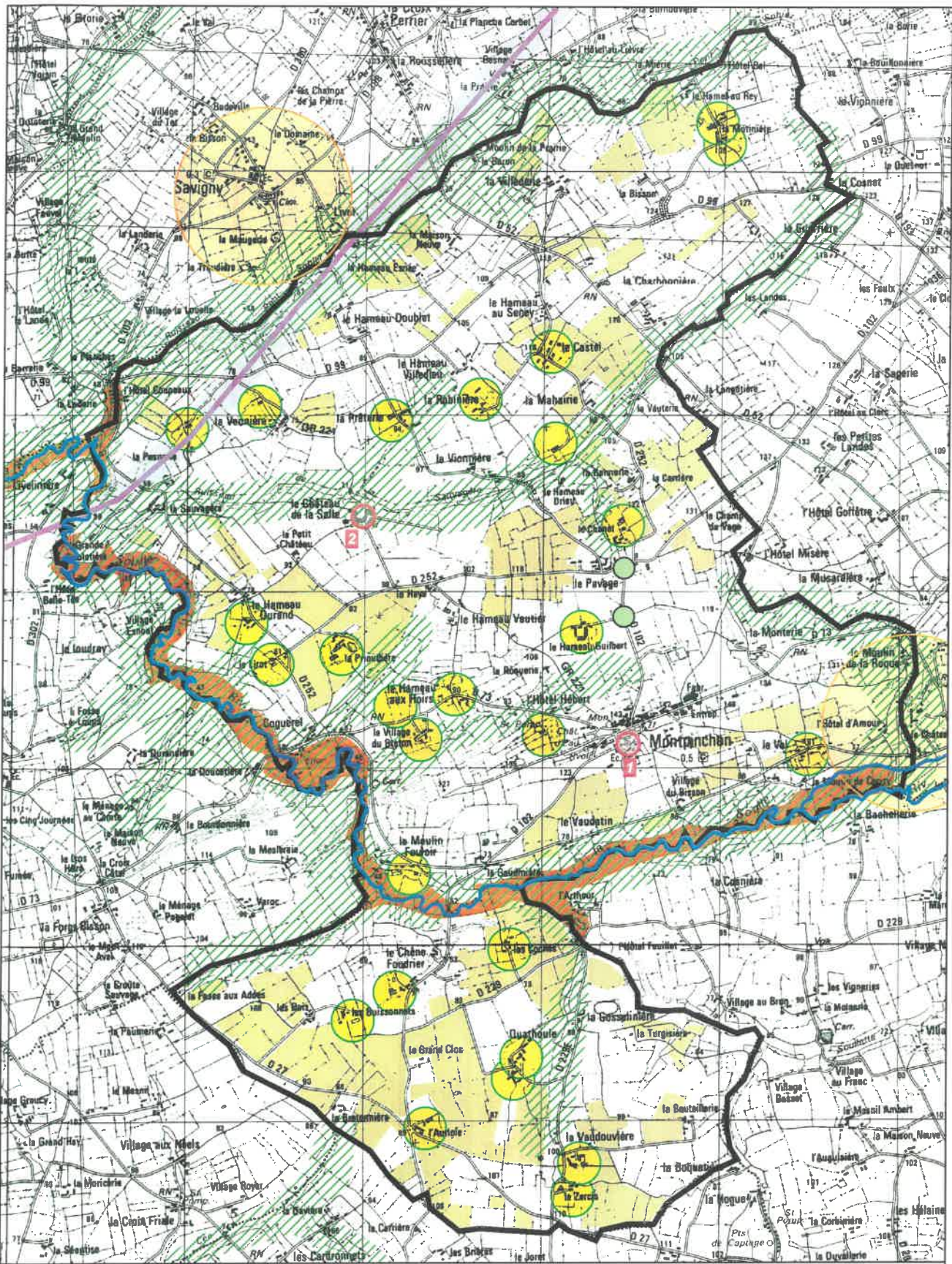
- ligne aérienne à 90 000 volts Agneaux – Coutances

Ces lignes à haute tension génèrent des zones de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTF pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

#### **Servitude PT2 : zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne**

Cette servitude concerne la liaison hertzienne reliant le sémaphore de Carteret au Mont Robin à Percy. La servitude est en cours d'instruction.

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



### Montpinchon

#### Carte communale






Philippe Avica,  
architecte-urbaniste







Avril 2006

Echelle : 1/30 000 1 km

Nord

### Contraintes et servitudes d'utilité publique

-  Servitude AC1 - monument historique
-  Servitude 14 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
-  Servitude PT2 - faisceau hertzien
-  Servitude A4 - Abords de la Soule
-  Znieff de type 2

-  Sites archéologiques
-  Risques d'inondation
-  Aléas très fort
-  Champs d'épandage
-  Siège d'exploitation agricole et bâtiment d'élevage
-  Accidents de la route

## Patrimoine

### Archéologie<sup>2</sup>

Vestiges archéologiques identifiés :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Eglise Notre Dame	Eglise	Moyen-Âge
2.	Château de la Salle		Moyen-Âge

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

### ZNIEFF<sup>1</sup> de type 2



#### **La vallée de la Soulle.**

La commune est concernée par la zone naturelle écologique d'intérêt faunistique et floristique de type 2 (La vallée de la Soulle).

Le paysage est inscrit dans un bocage bien conservé, les parties les plus pentues sont occupées par des bois qui accentuent l'ambiance intimiste de la vallée.

La flore : on recense un certain nombre d'espèces rares ou menacées, tels le futeau nageant, la laïche puce ou à bec (photo ci-contre), le trèfle d'eau ou l'orchis à larges feuilles.

La faune : les nombreux ruisseaux affluents constituent des frayères potentielles à salmonidés et des zones de refuge pour les jeunes poissons. On note également la présence de l'écrevisse à pieds blancs. Cette vallée accueille également une avifaune riche ; héron cendré, pic-vert, martin pêcheur et autre espèces de bécasseaux.

#### **Le bassin de la Sienne**

Le bassin de la Sienne appartient à l'ensemble des petites rivières du bocage coutançais. Elle forme de nombreux méandres dans un fond de vallée n'excédant pas plus de 250 mètres de large. Cette vallée est accompagnée de bois généralement feuillus situés sur des pentes abruptes.

La flore recèle des espèces d'intérêt patrimonial, comme la Brome variable ou la renoncule aquatique.

La faune se caractérise surtout par la présence massive des salmonidés migrateurs. Le chabot et la lamproie sont également bien représentés et témoignent de la qualité des eaux. Sur le plan ornithologique, la fauvette grisette, le roitelet huppé le faucon hobereau sont présent lors de la nidification, certains amphibiens et reptiles vivent également dans le bassin de la Sienne.

### Cours d'eau

La commune est traversée par les cours d'eau suivants :

- Les ruisseaux du pavage, du Pont-Sohier, de Cerisy-la-Salle, la Sauvagère, ils sont répertoriés en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité. Ils sont classés en première catégorie piscicole.
- La Soulle et la Soulette, sont répertoriés en B (bonne) et en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

<sup>2</sup> « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »

<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

## **Ressources en eau (SDAGE)**

La commune est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie. Le projet de carte communale doit être compatible avec ce document.

## **Agriculture**

### **Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**

L'agriculture est l'activité dominante : 22 exploitations sont recensées. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés<sup>3</sup> : 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. La commune n'a pas été remembrée.

### **Champs d'épandage**

Les champs d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs). Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

## **Santé et sécurité**

### **Sécurité routière**

Deux accidents se sont produits sur la RD 102 entre 1999 et 2003, sans qu'un aménagement particulier de la voie ne soit mis en cause.

### **Zones inondables**

Des inondations par débordement du ruisseau de la Soulle. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

## **Les réseaux**

### **Adduction d'eau potable**

La commune est alimentée par le syndicat des eaux de Montpinchon à partir de la station de la Hogue à Roncey, et en appoint par un achat d'eau au Sympec (Syndicat de protection d'eau du Centre-Manche). Les eaux sont d'origine souterraine, et de bonne qualité physico-chimique.

### **Assainissement des eaux usées**

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif, une étude d'assainissement est en cours. La commune optera pour un assainissement individuel sur tout son territoire.

---

<sup>3</sup> Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées  
**Montpinchon** - carte communale - rapport de présentation



### 3. Analyse socio-démographique

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

#### Population

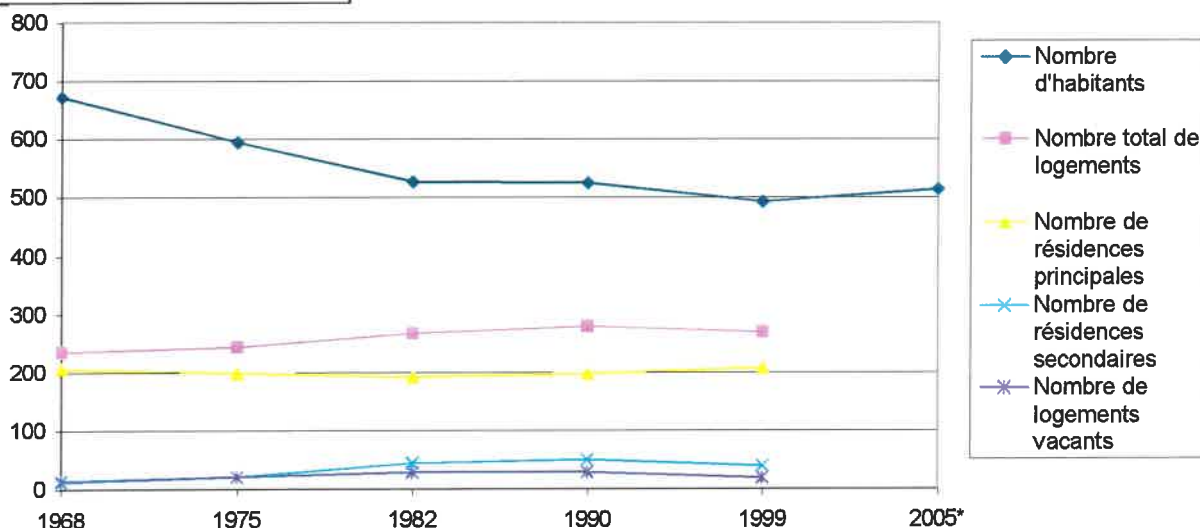
Après une baisse de la population très importante jusqu'en 1982 liée à l'exode rural, la commune a cru stabiliser sa population entre 1982 et 1990, mais les résultats du recensement de 1999 montrent une recrudescence de la perte de population, alors que la tendance est inverse dans la Manche. La commune a perdu 101 habitants depuis 1975, soit 17 %.

En 1999, l'indice de jeunesse<sup>4</sup> était de 0,78, ce qui montrait une population âgée dans l'ensemble. La part de retraités sur la commune représentait 42,3 % en 1999, ( contre 36,7 % dans la Manche). Selon les élus, la population aurait rajeuni depuis le recensement de 1999.

La part des ménages travaillant dans le secteur agricole était de 9,6 % en 1999 (contre 4 % dans la Manche).

On observe également que le nombre d'habitants par résidence principale ne cesse de baisser, ce qui signifie que des décohabitations importantes ne sont plus à prévoir, (le taux habituel est compris autour de 2,2 habitants par logement).

	Montpinchon 1968	Montpinchon 1975	Montpinchon 1982	Montpinchon 1990	Montpinchon 1999	Montpinchon 2005*
Nombre d'habitants	673	595	528	526	494	515
Nombre total de logements	235	244	267	279	269	
Nombre de résidences principales	207	200	193	199	209	
Nombre de résidences secondaires	15	22	45	51	40	
Nombre de logements vacants	13	22	29	29	20	
nb hab / res pp	3,3	3,0	2,7	2,6	2,4	



<sup>4</sup> part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

## Logement

Le nombre de total de résidences principales a augmenté de 9 logements entre 1975 et 1999.

La répartition entre résidences principales et résidences secondaires a évolué en faveur des premières au cours de la période récente : entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 10, parallèlement, la population a baissé de 32 personnes.

En 1999, le nombre de résidences secondaires représentait 8 % du parc de logements. Environ 27 logements appartiennent à des Anglais, dont 5 ou 6 familles vivent dans la commune en permanence.

### **Structure du parc de logement**

La structure du parc de logements est uniforme :

- 98,31 % de maisons individuelles ;
- 66,2 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 61 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 17,2 % de logements construits depuis 1975 (33,9 % dans la Manche)
- tout confort<sup>5</sup> dans 62,9 % des logements contre 77,3 % dans la Manche.

On observe que le taux de logements vacants est en légère baisse depuis 1990.

### **Logements sociaux**

La commune dispose de 5 logements locatifs (soit 2,5 % du parc)

### Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2003 est d'environ 7, soit un rythme d'environ 1 logement tous les 2 ans. La période récente a vu également certaines de résidences secondaires redevenir résidences principales.

Depuis 2005, un grand nombre de permis de construire ont été déposés.

Manifestement, ce rythme de construction n'est pas suffisant pour maintenir la population à un niveau stable. Par analogie avec d'autres communes similaires, on peut penser qu'un rythme de 1,5 nouveau logement par an serait un minimum pour compenser le desserrement des ménages (point mort).

Une croissance plus importante, en particulier en direction du locatif pourrait permettre de maintenir une population scolaire stable.

---

<sup>5</sup> Tout confort : habitation comportant simultanément les éléments de confort suivants : baignoire ou douche + WC intérieur + Chauffage central.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- La commune souhaite se développer et atteindre environ 560 habitants dans dix ans (soit 60 habitants supplémentaires).
- Il y a beaucoup de demandes de CU et la commune souhaite pouvoir donner des réponses claires aux pétitionnaires.
- Organiser la construction, avec cohérence. En effet jusqu'ici l'urbanisation s'est développée en linéaire, mais il faudra envisager de se recentrer autour du bourg.
- Développer le Pavage, il y a de nombreux terrains plats, beaucoup de maisons récentes.
- Ne pas développer l'urbanisation en limite de commune.

### Principes d'aménagement

Aucune voie n'a été créée récemment, et la trame urbaine arrive à saturation, les possibilités d'extension des voiries sont aujourd'hui limitées. Par chance l'habitat est relativement concentré sur un seul secteur soumis à peu de contraintes, ce qui permet facilement d'étoffer le village. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Préserver les vues lointaines qui s'échappent du bourg.
- Créer des voies de liaison pour desservir les cœurs d'îlot et éviter que toute la circulation converge autour de l'église.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- 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 dans le bourg (pour les personnes âgées, les jeunes décohabitants, les familles monoparentales...).
- Prévoir d'améliorer les liaisons avec les nouveaux secteurs de construction par le biais de liaisons piétonnes sécurisées.

### Estimations des besoins sur 10 ans

#### **Estimation des besoins en nombres de logements**

Croissance souhaitée sur 10 ans	60 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	24 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
Nombre de logements sur 10 ans	<b>34 log.</b>

#### **Estimation des besoins en superficies constructibles**

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1200 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	40800 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie maximale de la zone constructible	53040 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	10608 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	<b>63648 m<sup>2</sup></b>

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 20 logements au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **60 habitants**. A cela s'ajoute un certain

nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à 1 logement par an, soit 10 logements au cours des 10 prochaines années, au regard de l'évolution récente sur la commune.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **34 logements**.

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1200 m<sup>2</sup>**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

Sachant que tous les terrains classés constructibles ne seront pas forcément mis en vente au terme des 10 ans envisagées pour l'échéance de la carte communale, le taux de **rétenion foncière** est fixé arbitrairement à 30 % soit un tiers de plus de terrains que nécessaire.

Enfin, les études de schémas d'aménagement ont permis de voir qu'un nombre important de terrains ne pourront être constructibles qu'après réalisation de voies de desserte, et un taux fixé à 20% est réservé pour intégrer la nécessaire création **d'espaces publics et de voiries**.

### Le bourg

Les terrains situés au nord du bourg ne sont pas retenus en raison de leur expositions sur le versant nord de la colline, peu ensoleillée, en revanche le développement est préférable vers le sud.

Les terrains proposés se situent au cœur du village ou dans son prolongement immédiat vers l'est.

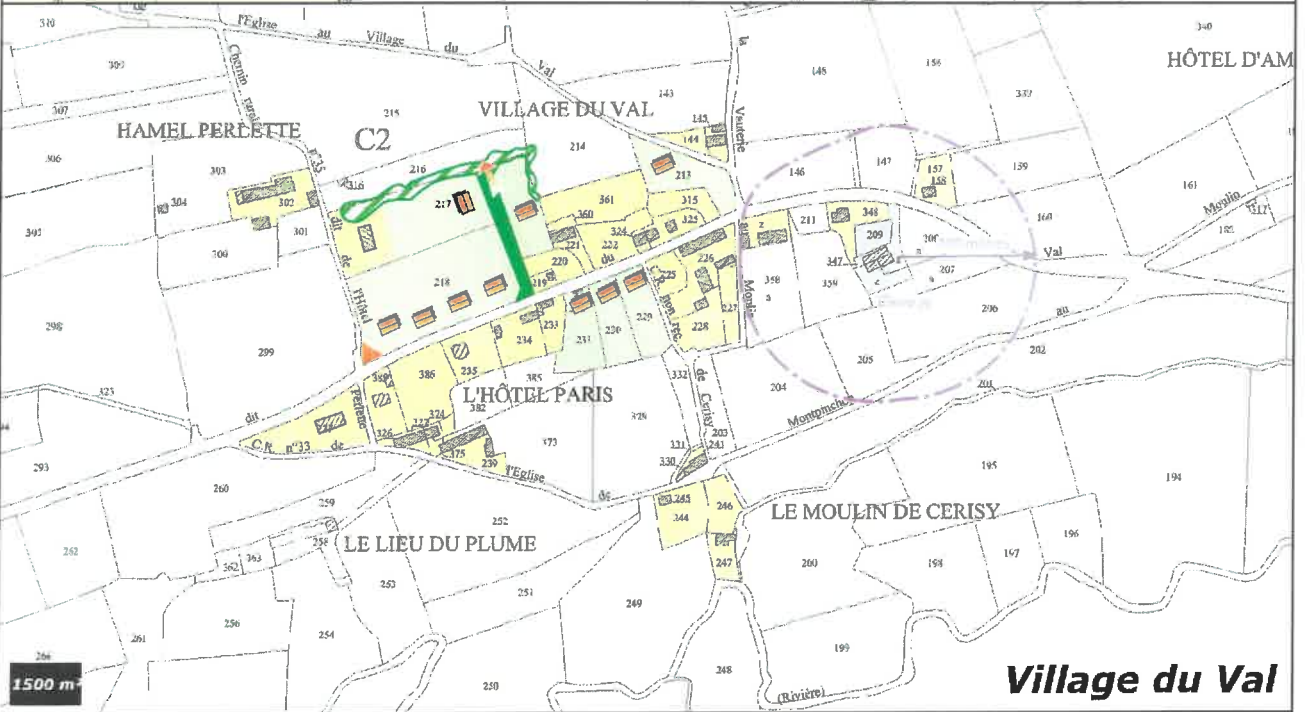
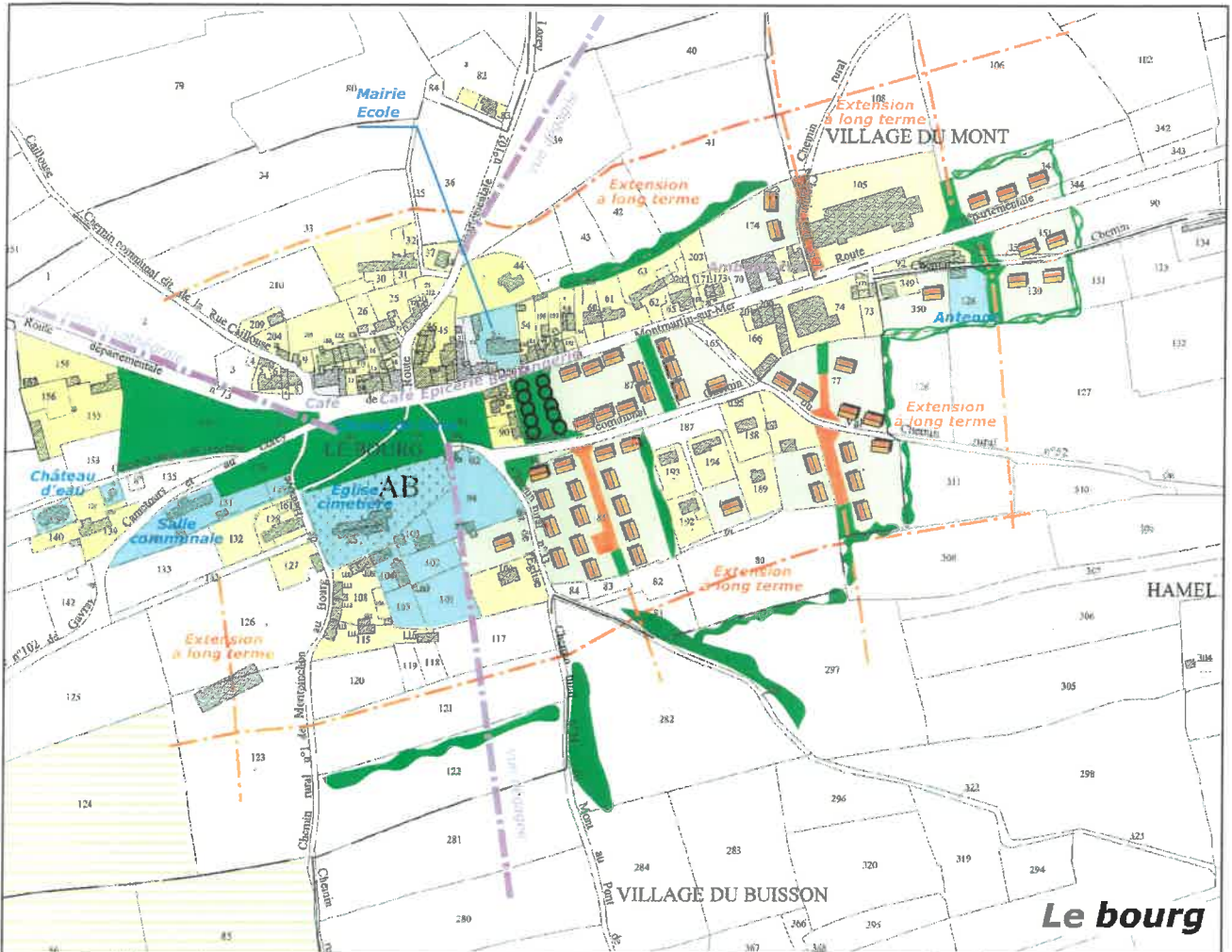
Un schéma de voirie à développer à plus long terme apparaît sur le schéma : il sera concrétisé par la mise en œuvre d'un droit de préemption applicable sur des parties de terrain permettant à long terme de desservir les terrains situés en second rang par rapport à la route départementale.

### Le Val

Ce hameau est le seul à accueillir un développement car il réunit les critères favorables par rapport à l'assainissement, pas de plan d'épandage à proximité et une demande forte dans ce secteur. La zone constructible pérennise plusieurs certificats d'urbanisme accordés dans le village.

### 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. La municipalité a prévu d'instaurer un droit de préemption sur les terrains identifiés au plan de zonage par les repères numéros 1 et 2.



<b>Montpinchon</b>		<b>Proposition d'aménagement à long terme</b>	
<b>Carte communale</b>		Habitat existant	Propositions de terrains constructibles
Philippe Avice, architecte-urbaniste		Activités existantes	Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie
Avril 2006		Equipement public	Voie à créer (tracé de principe)
Echelle : 1/5 000		Zone agricole ou naturelle	Exemple d'implantation de construction
0 100 m		Terrains d'épandage	Haie bocagère à préserver ou à créer
Nord			

## 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, et éviter le mitage en campagne.
- L'urbanisation groupée autour du bourg et du principal hameau permettra de limiter les investissements et les déplacements.
- 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.
- Accroître sa population.
- Conserver son caractère rural et ne pas gêner l'activité agricole.
- Pouvoir présenter un document clair à la population : localisation des terrains constructibles.
- Renforcer le commerce du bourg par une consolidation du nombre d'habitants.

### 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.

- Superficies constructibles

	Zone constructible (m <sup>2</sup> )	Dont disponible (m <sup>2</sup> )
Le bourg	127 400	44 600
Le Val	60 800	17 400
Totaux	<b>188 200</b>	<b>62 000</b>

### 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.

### Ensemble du territoire

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

### Zone constructible C

Cette zone est constructible pour 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).

### Zone naturelle N

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. De même, les aménagements des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont permises.

Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application 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 :

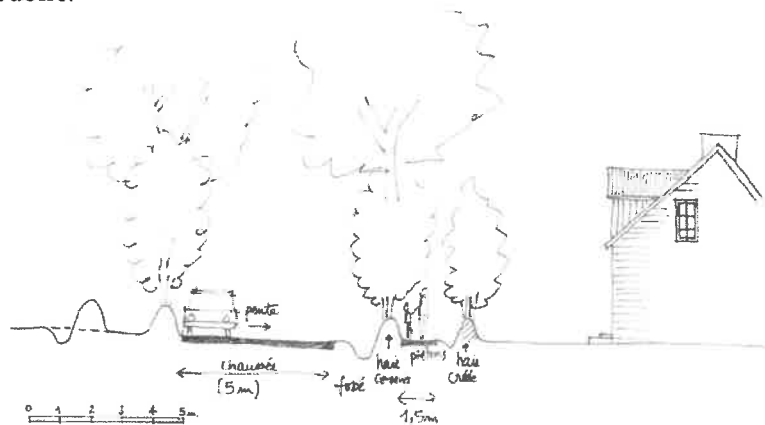
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

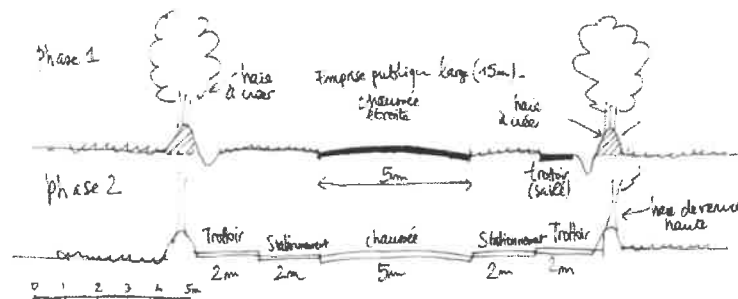
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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

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



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



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

## Aspect des constructions

### **Principes**

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

### **Implantation des constructions**

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

### **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° 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. 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
<b>A4</b>	Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.	Loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux, Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, Décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 complété par décret n° 60-419 du 25 avril 1960.	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt MISE</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
<b>A5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
<b>AC1</b>	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie</b> <b>Service régional de l'Archéologie</b> 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
<b>I4</b>	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	<b>Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie</b> Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00  <b>Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR)</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00
<b>PT2</b>	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Articles L.54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications	<b>Direction des travaux maritimes de Cherbourg</b> B.P. 4 - Place Bruat, 50115 Cherbourg Naval tel : 02 33 92 20 20 <b>France Télécom / Direction régionale de Basse-Normandie</b> 6, rue du Recteur Daure, 14034 Caen cedex tel : 02 31 55 44 33 <b>Télédiffusion de France / Direction régionale Ouest</b> Avenue Belle Fontaine, B.P. 79, 35510 Cesson-Sévigné cedex, tel : 02 99 28 70 00

\* \* \*