



Département de la Manche

Commune d'

**Ouville** pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du 26 JUIL. 2007  
SAINT-LO, 19

Pour le Préfet  
L'Attaché Préfecture  
Chef de Bureau Délégué

D. MOREL

**Carte  
communale**  
Approuvée le 24 mai 2007

**Rapport de présentation**

*Maître d'ouvrage*

**Commune d'Ouville**

13, rue des Ecoles, 50210 Ouville  
tel : 02 33 45 31 22 - fax : 02 33 45 31 22

*Représentant de l'Etat*

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

Les Unelles, B.P. 706, 50207 Coutances cedex  
tel : 02 33 06 39 56 - fax : 02 33 76 77 39

*Bureau d'études*

**Philippe Avice, architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville, 75010 Paris  
tel : 01 48 24 31 27 - fax : 08 21 18 79 72

Délibération n° 2007104/01  
du 24/05/07



# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
Caractéristiques du bâti  
Trame des voiries  
La vie communale

## 2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Contraintes  
Contraintes agricoles  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse des données

### socio-démographiques

Population  
Logement

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Principes d'aménagement  
Mise en œuvre  
Le bourg  
La Chapelle  
Les Marettes

**Ouville** / carte communale

## 5. Justifications et évaluation

### des incidences de la carte communale

Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du C.U.  
Capacité  
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

## Etymologie<sup>2</sup>

Le nom d'Ouille signifie « *le domaine d'Ulfr* ». Du latin *villa*, domaine rural, précédé du nom de personne scandinave Ulfr.

## Caractéristiques physiques

### Relief

Le territoire d'Ouille est marqué par le relief. Environ 92 mètres séparent le point le plus haut (Le ménage Pagelet) du point le plus bas (le long de la rivière de la Soules).

L'essentiel du territoire communal est situé entre la vallée de la Malfiance et la vallée de la Soules, orientées est-ouest. La vallée de la Soules est encaissée, la rivière serpente sur le fond plat de l'a vallée, large d'environ 100 mètres.

Au sud de la commune, démarre la vallée de la Malfiance, au profil en V.

Ainsi, le bourg d'Ouille se trouve sur le point haut qui sépare les deux vallées, d'ailleurs la RD 27 suit la ligne de point haut.

Comme les cours d'eau, les lignes de points hauts sont orientées est-ouest et les lignes de points hauts secondaires sont orientées nord-sud.

L'ensemble des routes semble suivre harmonieusement le relief du territoire sans coupure franche.

---

<sup>2</sup> Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.

Une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage (cf. l'église). 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

La commune d'Ouille fait partie de l'unité hydrographique Sienne et Soules. Ce bassin a une superficie de 960 km<sup>2</sup> et concerne une population d'environ 82 000 habitants.

Hormis la Soules, tous les cours d'eau prennent naissance sur la commune, ce qui montre sa position culminante et un rôle important dans le renouvellement des ressources en eau.

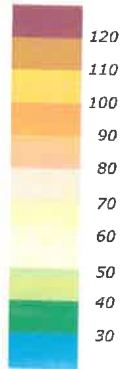
Certains ruisseaux ont un débit intermittent, et sont ponctués de mares et autres lavoirs.

# Ouville

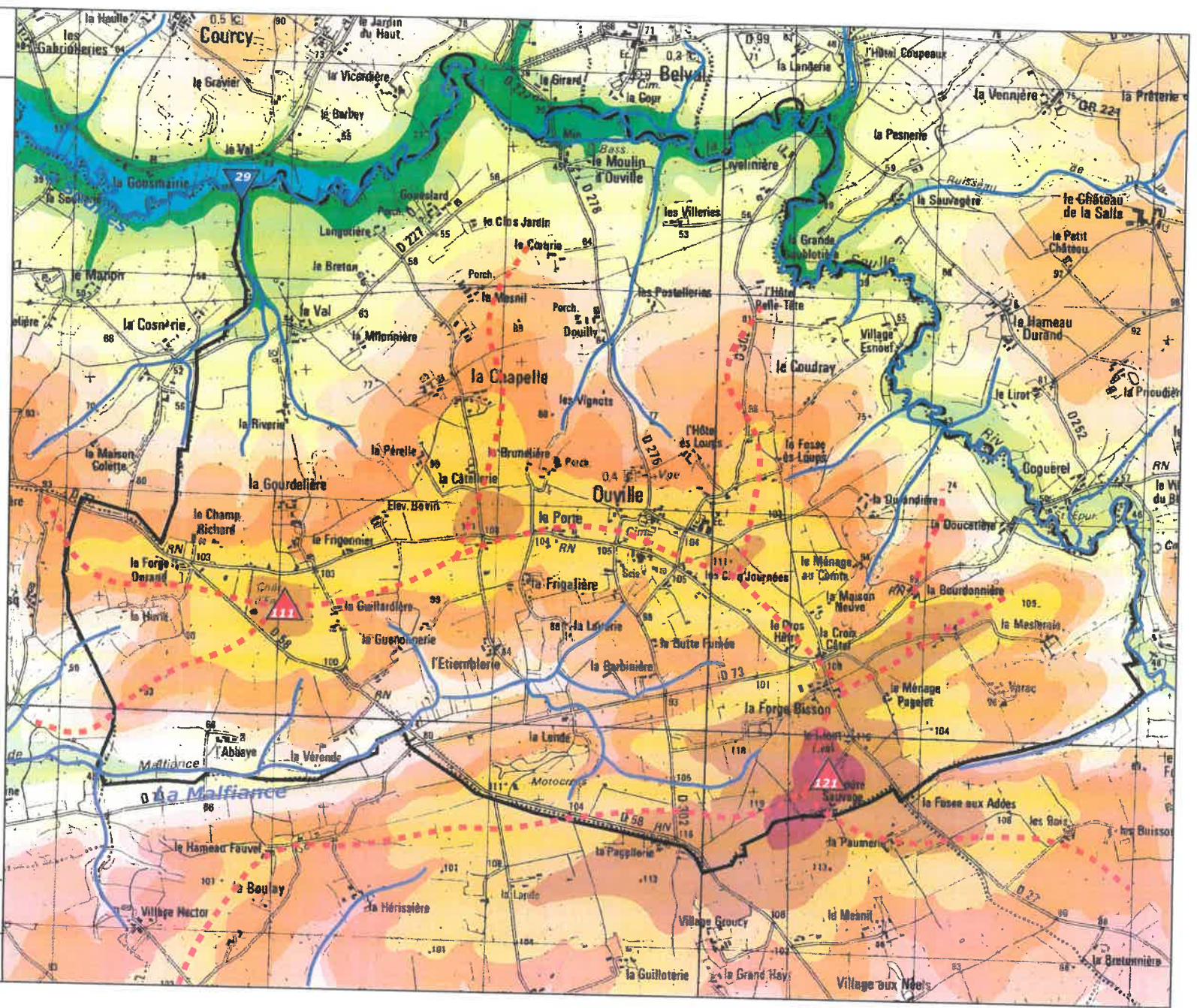
## Carte communale

### Relief

Altitudes en mètres NGF



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



Décembre 2006 Nord

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000 1 km

## Caractéristiques paysagères

### Unité paysagères



#### Le bocage

Ouille est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de nombreux corps de fermes. C'est un paysage où la présence de l'homme est discrète.

La commune est située sur un point haut et les vues lointaines sont nombreuses et variées. Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donne un sentiment de morcellement du territoire.



#### La crête

La vallée de la Souilles est un site large et ouvert, que l'on perçoit très bien depuis le bourg au nord de la commune.

#### Les vallées

Les petites vallées orientées nord-sud sont souvent très encaissées et inhabitées. Ici la vallée de la Malfiance avec son profil en V. La vallée de la Souilles est large et difficile d'accès



La végétation est foisonnante, et le nombre de vergers est plus important qu'à l'accoutumée dans le Coutançais : ce qui donne à Ouville une ambiance très authentique et beaucoup de charme.

#### Forêts et boisements

Les zones boisées se limitent à quelques parcelles boisées, principalement situées sur les crêtes et les coteaux nord les plus prononcés. En revanche, la densité d'arbres est très élevée, car presque toutes les parcelles sont cernées de haies bocagères.

### Les points d'appel



#### La cathédrale de Coutances

Dès que le bocage le permet, les vues portent fort loin, puisque la cathédrale de Coutances est visible à l'horizon, et oriente le regard du visiteur.












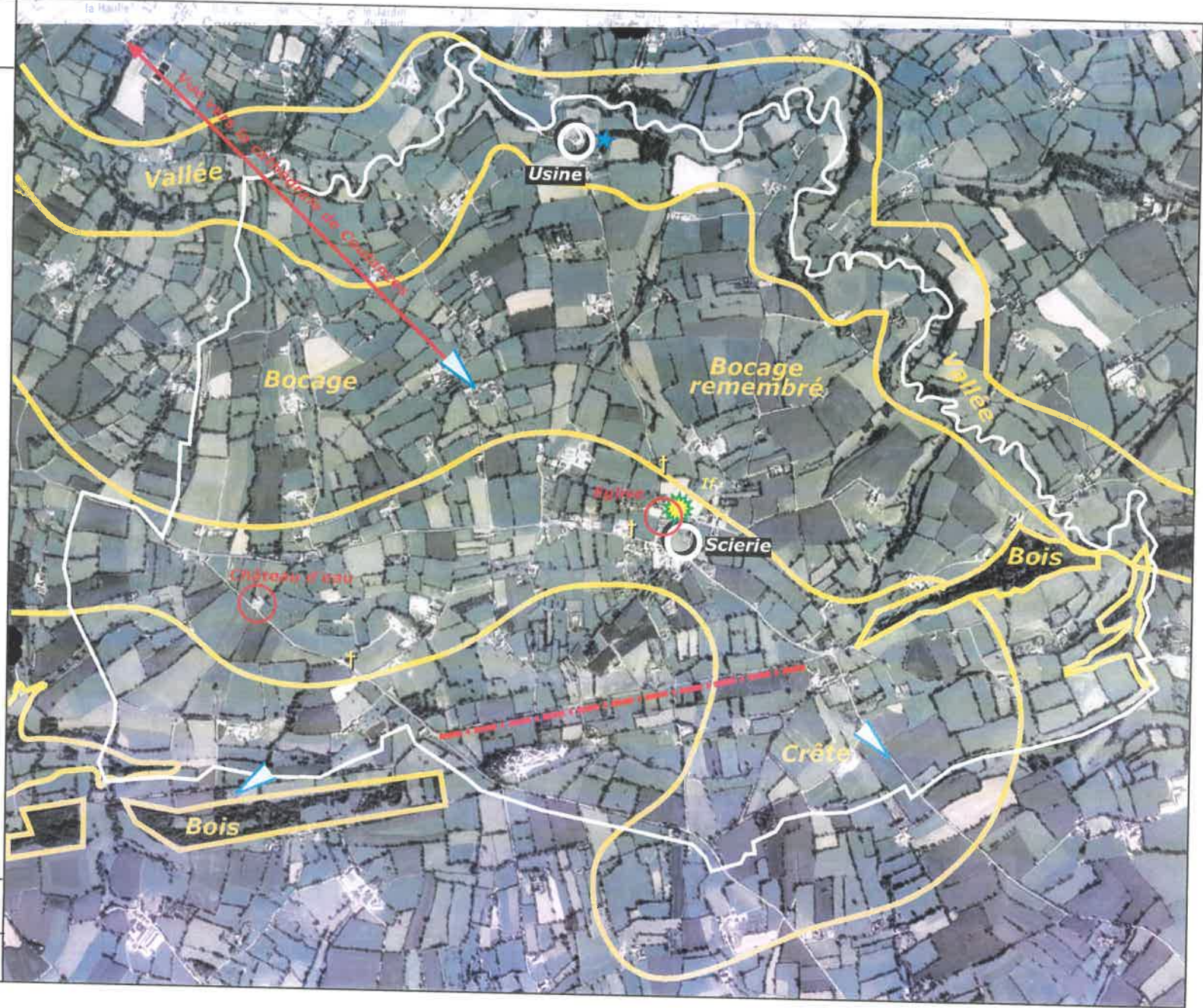
L'église paroissiale et le cimetière forment un ensemble majestueux, typique des villages de la Manche. Les vues sur le clocher depuis les routes menant au village sont à préserver.

# Ouville

Carte communale

## Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Axe de composition
-  Point d'appel
-  Element disgracieux
-  Petit patrimoine religieux
-  Patrimoine lié à l'eau
-  Végétal remarquable
-  Point de vue remarquable



Mai 2006

Nord



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000 1 km

*Handwritten signature or initials*



Sans avoir de valeur symbolique, le château d'eau est visible d'un peu partout et sert de point de repère dans le paysage.



Le château n'est perceptible que par ses abords. Le portail et l'avenue se démarquent fortement du reste de la campagne.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaire, statuettes sont des éléments à préserver et mettre en valeur., notamment en supprimant les arbres qui les camouflent parfois.

### Points négatifs du paysage



Le petit patrimoine bâti est souvent dénigré. Or s'il n'est pas entretenu correctement, il résiste peu aux intempéries. Avec le temps, les bâtiments couverts de tôles s'oxydent et ont un impact dévalorisant dans le paysage.

**Ouville** / carte communale



Les activités présentes sur la commune sont tout sauf discrètes : qu'il s'agisse du mécanicien agricole ou de la scierie du bourg... L'usine agroalimentaire a des proportions rares dans ce secteur, mais ne se découvre qu'au dernier moment.



Les bâtiments en tôles, en parpaing crus et autres matériaux à l'aspect précaire donnent une image dévalorisante de la commune.

## Caractéristiques urbaines

### **Mode d'occupation des sols**

La commune se caractérise par la présence d'un ensemble de constructions dispersées sur le reste de la commune, avec une faible densité bâtie. Toutefois on peut discerner des groupes de constructions organisées autour de fermes qui forment plusieurs hameaux.

- le bourg (qui s'organise autour de l'église et du cimetière. On y trouve également les commerces et les équipements).

Seuls quelques hameaux ne sont pas accompagnés de fermes :

- La Gourbelière, l'Etiemlerie, la Chapelle.

## Caractéristiques du bâti

### **Maisons traditionnelles**



Les maisons sont en pierres à un étage. Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se superposent toujours d'un étage à l'autre et se situent sur la façade principale, généralement exposée au sud.



Les toitures sont couvertes en ardoise et ont deux pentes à 45°, sans débord. Les toitures n'ont pas de lucarne, hormis quelques exemples de lucarnes à la Coutanaise ou de rares lucarnes implantées à la jonction du toit et de la façade.

**Ouville** / carte communale



Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, voire en L, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes.



Les couleurs des façades sont sombres, les entourages de fenêtres sont marqués par des pierres ouvragées et les menuiseries sont blanches.



Les façades arrières sont souvent aveugles ou en tout cas ne comportent qu'un nombre restreint d'ouvertures.



La façade principale est orientée vers le sud, sans tenir compte de l'orientation des voies, les pignons viennent parfois en limite exacte de l'alignement sur rue.



Les enduits clairs sur les maisons anciennes, les agrandissements en tous sens dénaturent l'architecture traditionnelle et compromettent la qualité du patrimoine communal.

### Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement : elles sont parfois conçues pour des terrains plats, mais construites sur des terrains avec des remblais monstrueux..



Les volumes sont bas, les contrastes inversées par rapport au bâti traditionnel et l'implantation fort différente. Les couleurs d'enduit trop claires attirent l'œil



La majeure partie des constructions récentes est concentrée dans le bourg, ce qui finira par donner un ensemble homogène si le choix des matériaux et des formes se poursuit dans le temps.



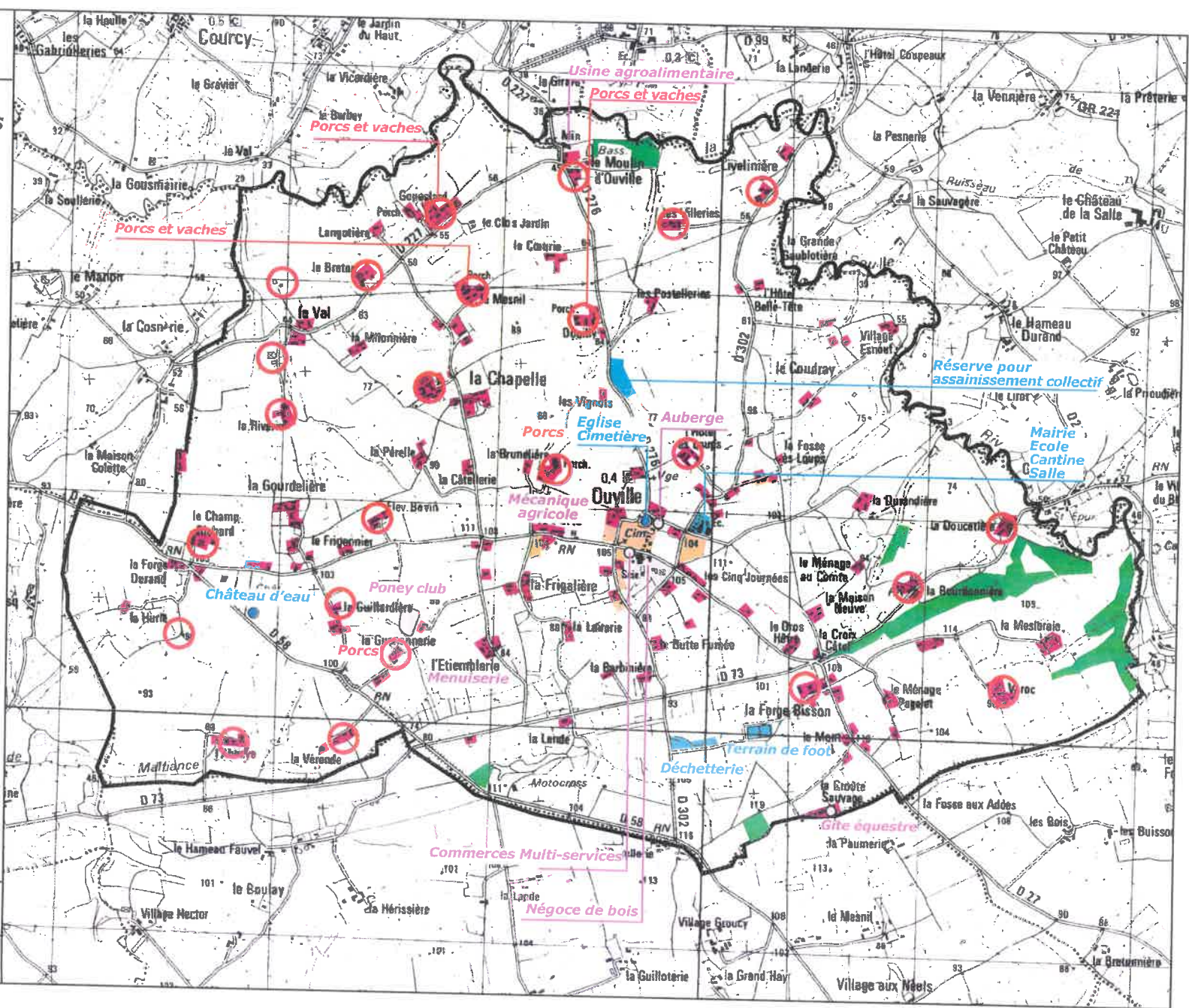
Citons un bel exemple de bâtiment d'activité qui s'intègre bien à l'environnement : le bois naturel convient parfaitement aux couleurs du bocage.

# Ouville

## Carte communale

### Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Equipement public
- Activité, commerce
- Boisements
- Agriculture
- Siège d'exploitation et bâtiment d'élevage



Mai 2006 Nord

Philippe Avice, architecte-urbaniste









Echelle : 1/25 000 1 km

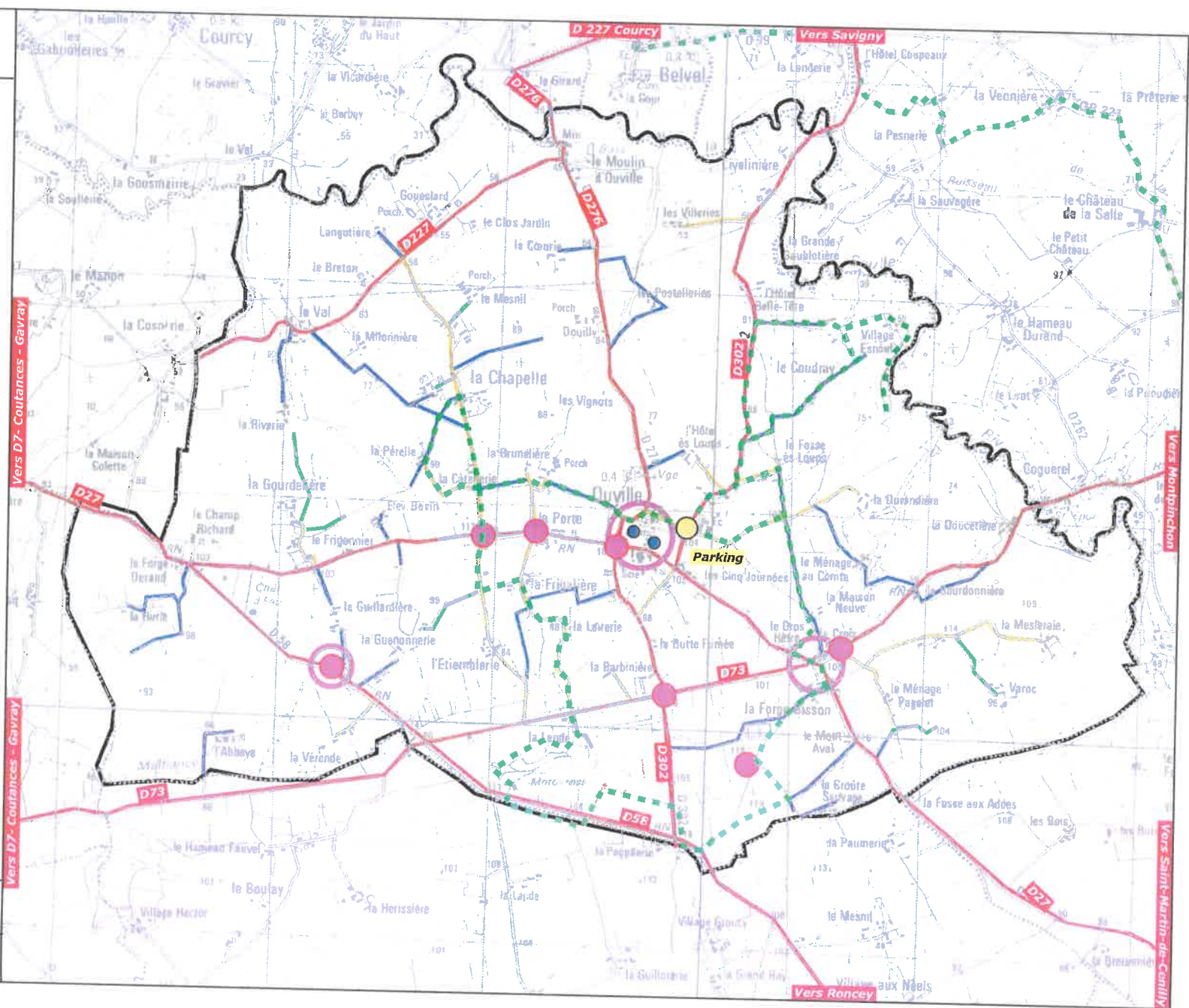
*Handwritten signature*

# Ouville

## Carte communale

### Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural, sentier...
-  Sentier de randonnée
-  Secteurs dangereux
-  Incohérences et impasses
-  Espace public principal
-  Accident recensé entre 2000 et 2004



Mai 2006 Nord



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000 1 km

*Handwritten signature*

## Trame des voiries

### **Hiérarchie**

Les routes départementales tissent un réseau serré de voies.

La liaison est-ouest est facile par la RD 27, qui traverse la commune à plat, et quelques routes convergent vers le bourg.

Les routes communales sont assez nombreuses, et fonctionnent presque toujours en impasse, ce qui conduit à ramener toute la circulation sur des voies départementales.

De nombreux sentiers ruraux ont été conservés. La communauté de communes a mis en place plusieurs circuits de randonnée.

### **Espaces publics**

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :



Le tour du cimetière ne devrait pas être traité avec banalité, en particulier les entrées devraient être soulignées.



L'espace public mérite d'être valorisé, car il est considéré comme le centre du bourg.



Les circulations piétonnes dans le bourg sont à privilégier. Le contrat de pôle a prévu des aménagements des carrefours du bourg.



L'ancien presbytère (au fond) va être réhabilité pour accueillir la mairie. A droite on voit la salle communale et à gauche l'auberge.



Les espaces minéraux sont peut-être traités avec trop de sobriété.

## La vie communale

### **Equipements publics et propriétés communales**

- Mairie ;
- Eglise + cimetière (70 sépultures à l'abandon sur 320, la commune envisage de relever)
- Ecole + cantine. 2 classes de maternelle. RPI avec Montpinchon, Belval et Savigny.
- Salle communale (120 places), terrain de motocross, salle de pointage et club-house communautaire.
- Salle paroissiale, presbytère
- Logement locatif à l'école et bibliothèque.
- Garderie à la mairie.
- Déchetterie cantonale et centre d'enfouissement de gravois.

### **Activités**

- Auberge + tabac + hôtel
- Commerce multiservice : boulangerie + essence + épicerie + journaux + gaz
- Négoce de bois
- Aliments pour le bétail
- Menuiserie
- Couvreur
- Poney-club et gîte équestre

### **Agriculture**

L'activité agricole est dynamique et compte 25 exploitations. Leurs activités sont tournées vers l'élevage de bovins et la production laitière. Mais 6 élevages de porcs sont également présents sur la commune et une exploitation agricole sans élevage. Le remembrement a eu lieu en 1996, à cette occasion nombre de voies ont été réaménagées pour avoir un gabarit convenable.

**Ouville / carte communale**

## **2. Contraintes et servitudes**

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

### Servitudes d'utilité publique

#### **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. (La Souilles). Sur une bande de 2 mètres, 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) et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)**

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

#### **Servitude I4 : canalisations de transport électrique**








Une lignes électriques à haute tension est recensées sur la commune : elle traverse la commune d'est en ouest. Il s'agit de la liaison à 90 kV d'Agneaux à Coutances.

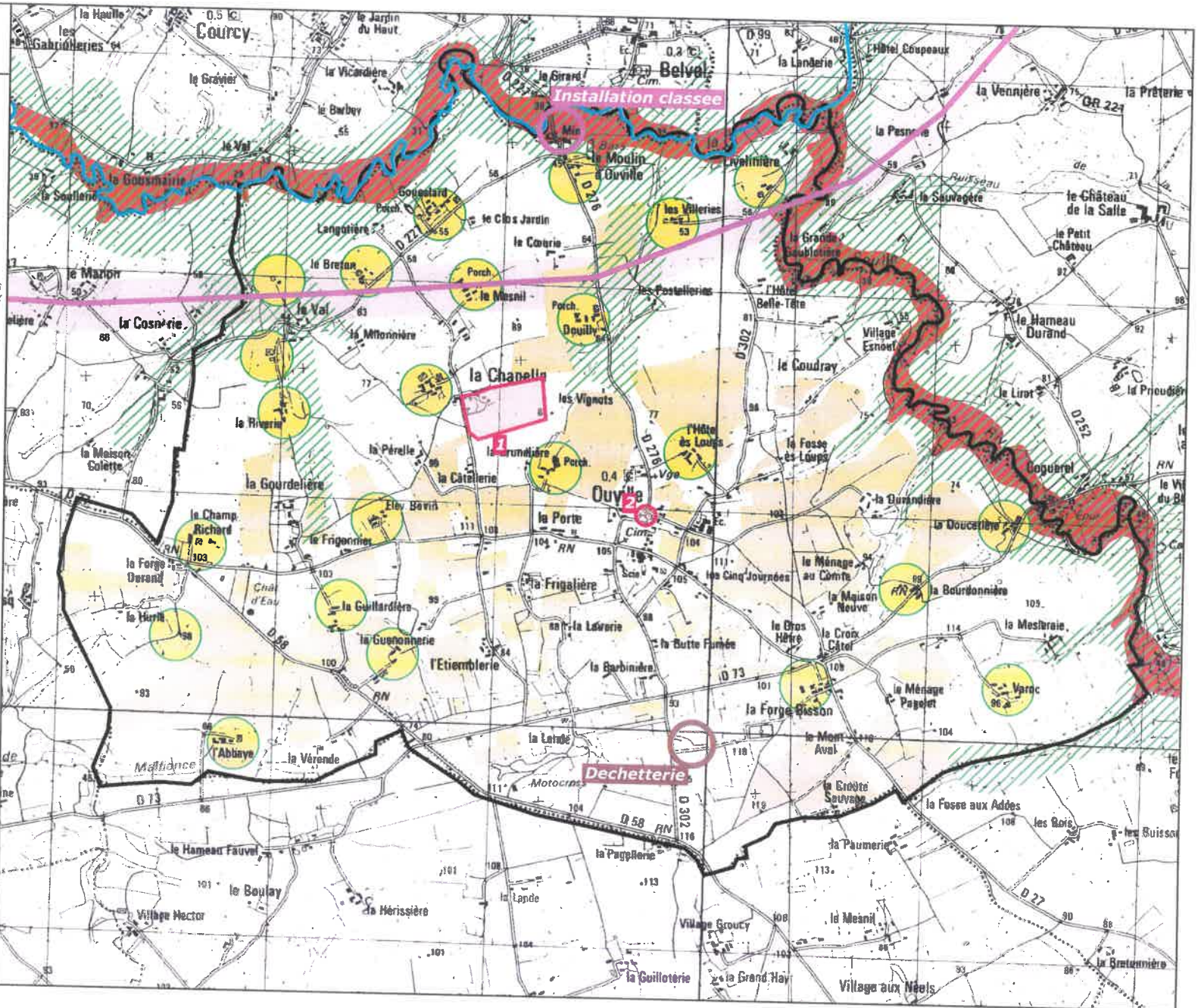
Cette ligne à haute tension génère des zones de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux service de RTF pour avis.

# Ouville

Carte communale

## Contraintes et servitudes d'utilité publique

-  Servitude I4 : transport électrique
-  Servitude A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
-  ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Souilles
-  Zones inondables
-  Site archéologique
-  Bâtiment d'élévage
-  Terrains d'épandage
-  Installation classée
-  Déchetterie



Mai 2006 Nord

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000 1 km

Handwritten signature or initials.

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.

## Patrimoine

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



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

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.

<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
**Ouville / carte communale**

## **Patrimoine et Archéologie<sup>3</sup> :**

Le sous-sol de la commune recèle quelques vestiges archéologiques :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Le bourg	l'église	Moyen-Âge
2.	La Chapelle	prieuré avec une nécropole à sarcophages	Moyen-Âge

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique. Un développement de l'urbanisme pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits.

## Contraintes

### **Zones inondables**

Des inondations par débordement de la rivière de la Soules sont identifiées. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

### **Qualité des cours d'eau**

La commune d'Ouville appartient au bassin hydrographique de la Soules. Plusieurs de ses affluents coulent sur la commune :

- La Soules a un objectif qualité 1A (excellente), puis B (bonne). Il est classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).
- La Malfiance, a un objectif qualité 1A (excellente).

<sup>3</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. »

## **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**

La carte communale devra rester compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

### **Contraintes agricoles**

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

L'agriculture est la principale activité de la commune : 25 exploitations sont recensées. Elles sont toutes implantées à l'écart des principales zones d'habitation.

Aucune zone constructible n'est prévue à proximité des exploitations pour garantir leur pérennité.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

#### **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.

**Ouville / carte communale**

## **Santé et sécurité**

#### **Installation classée**

L'entreprise Normand, au lieu dit Le Moulin est une installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation.

#### **Déchetterie**

La déchetterie intercommunale est située au sud de la commune. Aucune habitation ne peut être construite à proximité.

### **Les réseaux et l'assainissement**

#### **Réseau d'adduction d'eau potable**

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Montpinchon, à partir de la station du Sympec (Syndicat de production d'eau du Centre Manche). D'origine souterraine, les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

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

La commune a opté pour un assainissement individuel, l'enquête publique est en cours.

Toutefois, un emplacement a été identifié pour éventuellement permettre l'aménagement d'une station d'épuration, pour la mise en place d'un assainissement collectif à long terme.

# Ouville

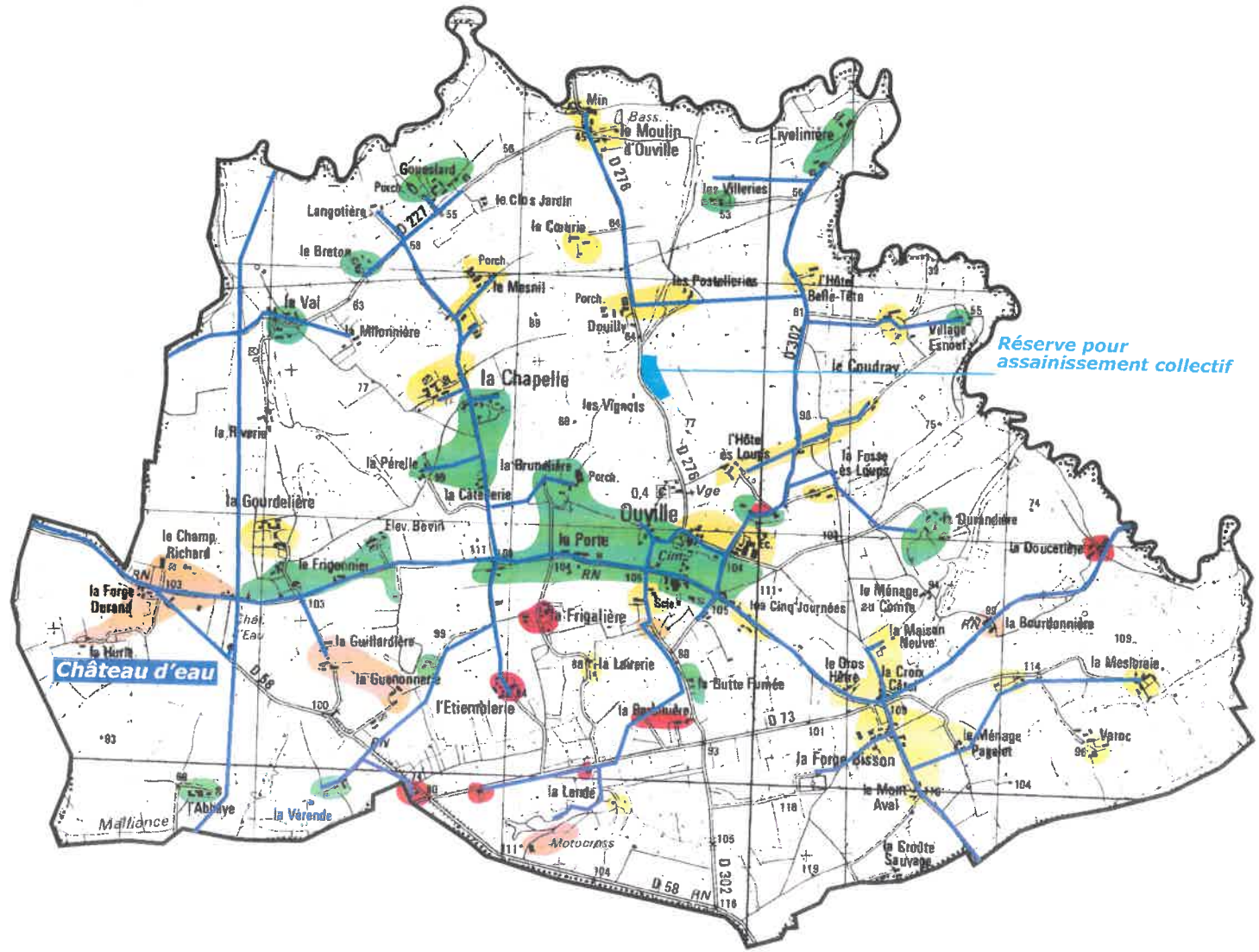
Carte communale

## Réseaux et assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Bonne
- Moyenne
- Médiocre
- Mauvaise

Réseau d'adduction d'eau



Mai 2006 Nord



Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000 1 km

*Handwritten signature*

### 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 1968 montre une baisse constante de la population jusqu'en 1990 (70 habitants de moins en 22 ans), puis une légère augmentation au recensement de 1999. (4,7%).

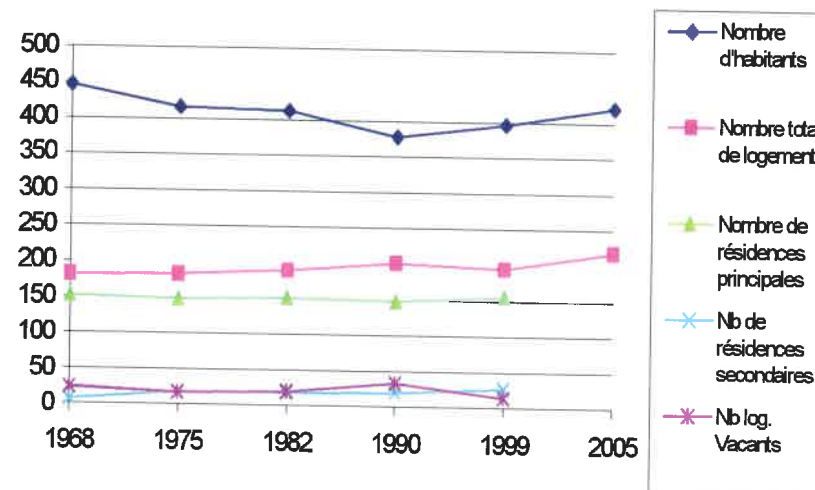
L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) était de 1,15 : il y avait plus de jeunes que de personnes âgées dans la commune.

En 1999, la part des retraités habitant la commune (35,9 %) était légèrement inférieure à la moyenne départementale (36,7 %).

La population active était employée en majorité dans le secteur ouvrier à 25,6 % (moyenne départementale : 21,8 %).

En 1999, la tranche d'âge la plus représentée était les 25-29 ans.

	Ouville 1968	Ouville 1975	Ouville 1982	Ouville 1990	Ouville 1999	Ouville 2005
Nombre d'habitants	447	416	412	377	396	420
Nombre total de logements	182	183	189	201	195	218
Nombre de résidences principales	152	148	151	148	155	
Nb de résidences secondaires	7	18	18	20	26	
Nb log. Vacants	23	17	20	33	14	
Nb. d'hab / résidence pp.	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	



## Logement

Le nombre de résidences secondaires représente 13,3 % du parc de logements (c'est un taux important).

En 1999, on pouvait remarquer une baisse significative du nombre de logements vacants que ne compensait pas l'augmentation des résidences secondaires et principales.

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

La structure du parc de logements est uniforme :

- 99,4 % de maisons individuelles
- 64,1 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche)
- 30,8 % de logements en location (38,8 % dans la Manche)
- 63,5 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 57,1 % de logements de 5 pièces et plus (38,5 % dans la Manche)
- 51,3 % de logements tout confort<sup>4</sup> (77,3 % dans la Manche)

### **Logements sociaux**

La commune ne dispose d'aucun logement social.

## **Rythme de construction et évolution de la population**

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1999 et 2006 : 36  
Soit un rythme de 5 constructions par an.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Estim. 2006
<i>Nouveaux logements construits</i>	2		1	2		2		13
<i>Rénovations pour habitations</i>	3		2	3	1	1	1	
<i>Habitants</i>	396						420	440

<sup>4</sup> Tout confort : douche ou baignoire + WC intérieur + chauffage central ou électrique

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- Préserver les espaces agricoles.
- Préserver les bâtiments d'élevage.
- Maintenir la population scolaire.
- Accroître la population d'environ 100 habitants au terme de 10 années.
- Maintenir un rythme de construction régulier.
- Aménager la mairie dans l'ancien presbytère.
- Retrouver la maîtrise du développement urbain.

### Principes d'aménagement

Développement urbain en assainissement individuel (même si à très long terme le collectif n'est pas exclu)

- 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.
- Axer le développement essentiellement sur l'accession à la propriété en périphérie et peut-être en locatif au cœur du village.
- Etablir un schéma d'aménagement à long terme pour éviter l'urbanisation au coup par coup.
- Préserver les chemins creux et les bocagères qui convergent dans le bourg.

En 2006, la population devrait atteindre à peu près 440 habitants, car il y a eu 13 lots d'habitat individuel vendus en même temps dans le lotissement communal.

L'objectif est d'atteindre environ 550 habitants en 2016.

### **Estimations des besoins sur 10 ans**

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

Croissance souhaitée sur 10 ans	110 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	44 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
Nombre de logements à créer sur 10 ans	54 log.

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

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1 200 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	64 800 m <sup>2</sup>
Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire à prévoir	19 440 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie supplémentaire à prévoir	12 960 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	97 200 m <sup>2</sup>

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **44 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **110 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 environ **54 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 %**.

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

#### **Motivations et justifications**

Le bourg accueille les équipements et les commerces. Le développement du bourg répond à la logique de gestion économe des sols.

#### **Principes d'aménagement**

- Au cœur du bourg, de part et d'autre du parking, et entre l'école et l'église, il est proposé d'implanter un bâti plus dense, et de retrouver un front bâti dans la partie la plus centrale du bourg.
- Il faut envisager la réalisation de voies de desserte en bouclage et éviter les impasses.
- Laisser des possibilités d'accès dans les directions où

**Ouville / carte communale**

- pourrait s'étendre l'urbanisation dans l'avenir.
- Au sud du bourg, certains terrains humides ne pourront pas être urbanisés.
- Raccorder les voies communales entre elles grâce aux nouvelles opérations
- Prévoir des haies (ou préserver l'existant) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.

#### **Assainissement**

La municipalité a opté pour un assainissement individuel. Les sols sont aptes à recevoir un assainissement individuel avec épandage souterrain.

### La Chapelle

#### **Motivations**

Le village de la Chapelle est concernée par une zone de protection archéologique importante, la présence de l'exploitation agricole à l'ouest est aussi une contrainte à prendre en considération dans le développement de ce secteur. L'urbanisation d'une partie de ce hameau ne pourra se faire que ponctuellement










#### **Principes d'aménagement**

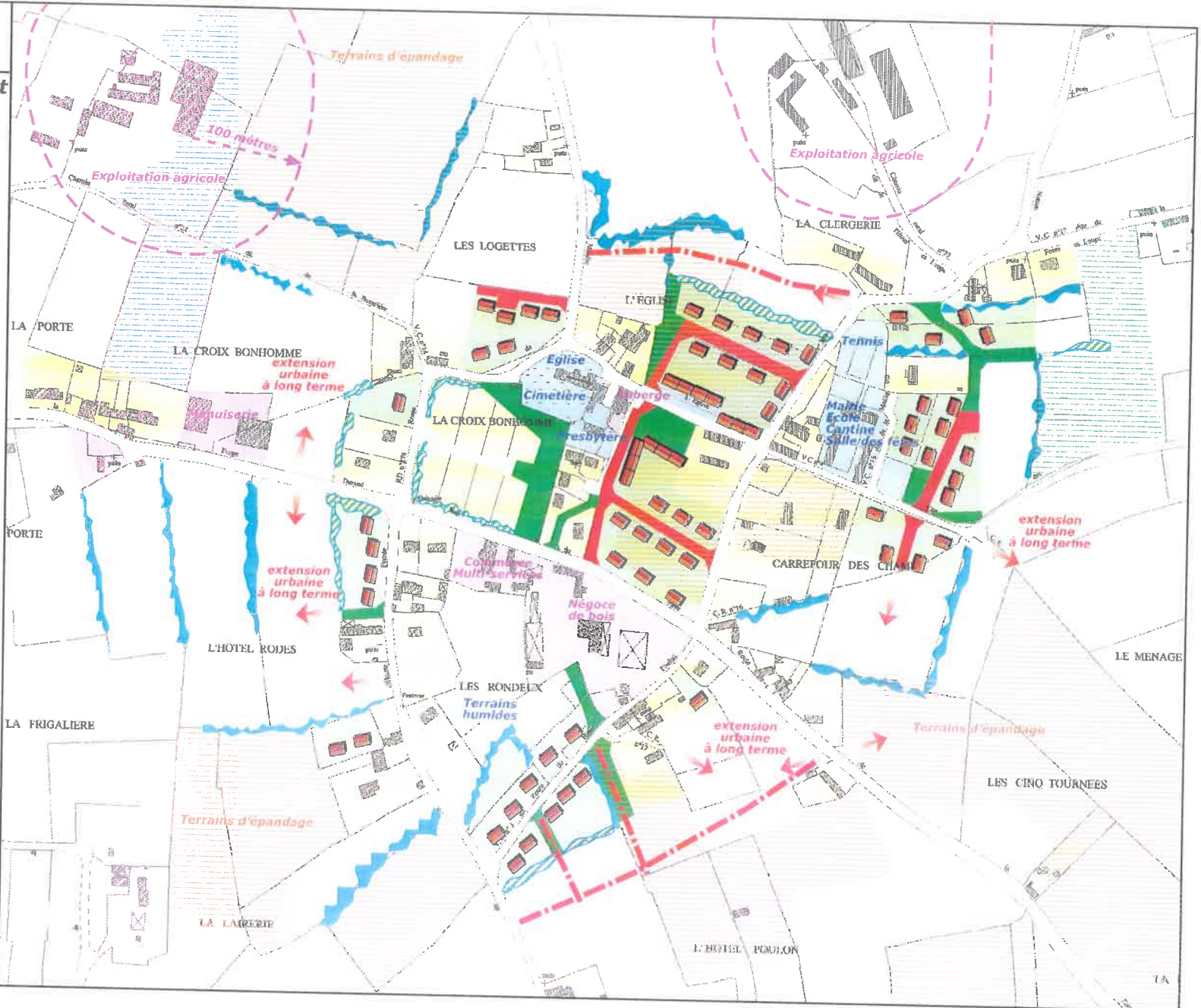
Il n'y a pas de terrain clairement identifié comme disponible à la construction car les terrains libres inclus dans la zone constructible sont utilisés comme jardins. Toutefois, la création d'une zone constructible dans ce secteur autorise sa densification.

# Ouille

Carte communale

## Schéma d'aménagement le bourg / variante 5

-  Parties urbanisées (équipements)
-  Parties urbanisées (habitat)
-  Parties urbanisées (activités)
-  Terrains constructibles
-  Espace vert collectif
-  Haie existante / à créer
-  Aménagement à long terme
-  Exemple d'implantation de construction
-  Extensions à long terme



Décembre 2006

Nord












Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

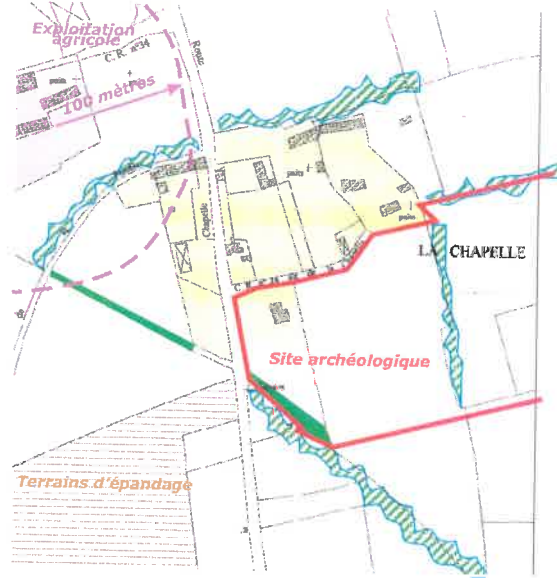
Echelle : 1/5 000 200 m

# Ouville

## Carte communale

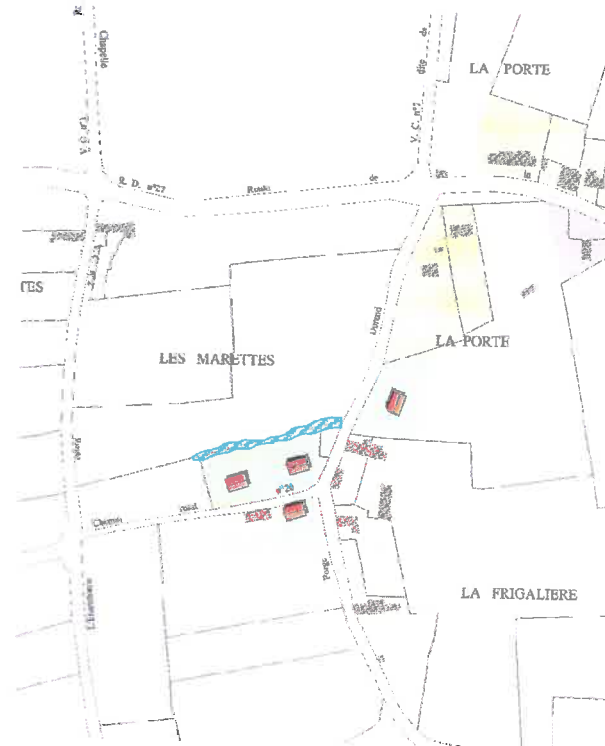
### Schéma d'aménagement des hameaux

-  Parties urbanisées (équipements)
-  Parties urbanisées (habitat)
-  Parties urbanisées (activités)
-  Terrains constructibles
-  Espace vert collectif
-  Ecran végétal à créer
-  Aménagement à long terme
-  Exemple d'implantation de construction
-  Extensions à long terme



**La Chapelle**

### Les Marettes



Mai 2006 Nord 

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Echelle : 1/5 000 

*a*

## Les Marettes

### **Motivations**

Non loin du bourg, dans un hameau où il n'y a pas de contrainte agricole, il est proposé quelques terrains, à la construction, afin de varier quelque peu le choix de terrains dans la commune

### Mise en œuvre

Voici un inventaire non exhaustif des outils pouvant accompagner la carte communale.

### **Droit de préemption**

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique qui doit faire l'objet de mesure de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, les terrains sur lesquels la municipalité envisage d'instaurer le droit de préemption figurent sur le plan de zonage.

**Ouville / carte communale**

## **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>5</sup>**

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une **taxe** forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une **carte communale** dans une zone constructible.

La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France.

La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant [...].

### **Fiscalité sur les propriétés constructibles non bâties**

Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, **majorer la taxe foncière** des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par une **carte communale** dans une zone constructible. La recette revient à la commune.

### **Participation pour voirie et réseaux (PVR)**

Il s'agit d'une taxe assise sur la longueur de voirie aménagée et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Ce système permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en réalisant des travaux de voirie, de réseaux. Mais les frais avancés par la commune sont remboursés en partie par les contribuables qui en ont tiré bénéfice en voyant leur terrain devenu constructible. Son taux est fixé

<sup>5</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)  
Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

par le conseil municipal.

Cet outil permet également de contrôler le rythme de construction dans la commune en fonction de l'avancement des travaux de voirie et de réseaux.

### **Taxe locale d'équipement (TLE)**

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire). Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

### **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>6</sup>**

L'intervention de l'EPF Normandie peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs suivants : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF Normandie s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de

<sup>6</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

**Ouville / carte communale**

conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

### **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 (de petite taille) 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.

### **Permis de démolir**

Pour protéger le patrimoine architectural, la commune peut instituer le permis de démolir.

### **Protection d'éléments de paysage**

Pour protéger le paysage, la commune peut identifier des éléments de paysage à protéger. Il peut s'agir de haies bocagères (elles sont parfois menacées, y compris dans les zones à urbaniser), de murets, de fossés, d'arbres, mais aussi de constructions (boulangeries, bergeries), ou même de bâtiments habités (ensembles des façades d'une place de village...).

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage protégés sont soumis à autorisation préalable. Le conseil municipal peut prévoir que cette autorisation sera délivrée au nom de la commune. La protection est valable après une enquête publique.

## 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 organiser son développement, pour pouvoir se développer sans nuire à l'agriculture.

L'urbanisation groupée autour du bourg et d'un seul hameau 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 :

#### Capacité

	superficie disponible
Le bourg	76 600 m <sup>2</sup>
La Chapelle	0 m <sup>2</sup>
Les Marettes	6 600 m <sup>2</sup>
<b>totaux</b>	<b>83 200 m<sup>2</sup></b>

#### Préservation de l'environnement

##### **La carte communale préserve**

- les espaces naturels boisés ;
- l'espace naturel constitué par la vallée de la Sienne ;
- les anciennes landes ;
- les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments

**Ouville / carte communale**

- d'élevage ;
- les cheminements piétons et ruraux existants ;
- les propriétés bâties remarquables et la majorité des hameaux ruraux traditionnels.

#### **Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAEG) Seine-Normandie**

La carte communale est compatible avec les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune puisque le développement urbain ne portera pas atteinte aux zones d'expansion des crues, aux ruisseaux et aux zones alimentant des ressources en eau.

Par ailleurs, dans le bourg des terrains réputés humides sont exclus de la zone constructible.

#### **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 (voir ci-après).

#### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'épaissir le bourg, plutôt que de l'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.

## 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).

**Ouville / carte communale**

### 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.

Il est précisé que dans cette zone, la construction de bâtiments annexes est autorisée.

## 7. Recommandations architecturales

### Aménagement des espaces publics

Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :

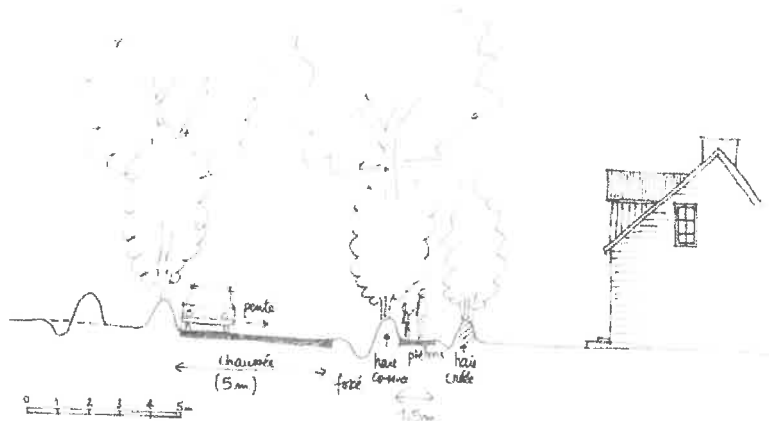
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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.

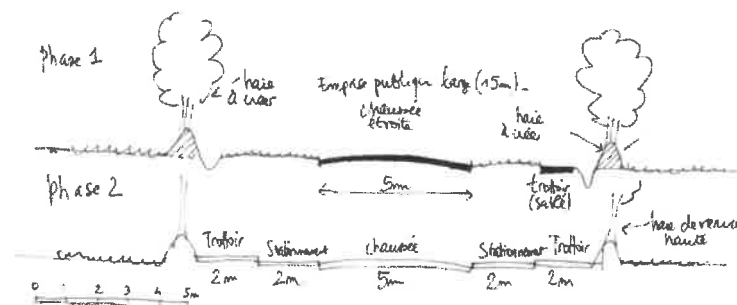
1<sup>er</sup> cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules.



Ouille / carte communale

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 ;

### **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 ;

**Ouille / carte communale**

- 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

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

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

#### Article R111-3-1

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

#### Article R111-3-2

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

#### Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de 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 ;

**Ouville / carte communale**

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

#### Article R111-5

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

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

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

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

#### Article R111-6

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

#### Article R111-7

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

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

#### Article R111-8

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

#### Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .  
Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.  
En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

#### Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.  
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.  
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.  
L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### Article R111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses

ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### Article R111-14-1

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

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### Article R111-14-2

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

#### Article R111-15

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

### Section II : Implantation et volume des constructions

#### Article R111-16

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article R111-22**

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

#### **Article R111-23**

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

#### **Article R111-24**

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A4	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
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	<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
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	<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