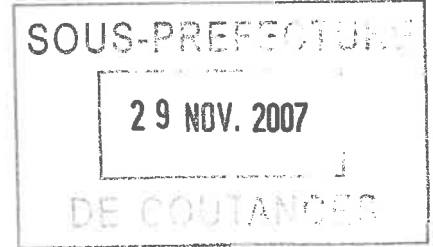




Département de la Manche

Commune de

**Saint-Denis-
le-Vêtu**



**carte
communale**

10 JAN. 2008

Pour le Préfet
L'Attaché de Préfecture
Chef de

Approuvée
le 6 novembre 2007

D. MOREL

Maitre d'ouvrage

Commune de Saint-Denis-le-Vêtu

Le bourg, 50210 Saint-Denis-le-Vêtu
tel : 02 33 45 31 22 - fax : 02 33 45 31 22

le maire
C. HENNEFIN



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

Sommaire

1. Etat initial

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

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

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

3. Analyse des données

socio-démographiques

Population
Logement
Rythme de construction

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité
Estimation des besoins sur 10 ans
Principes d'aménagement
Le bourg
La Tasterie
Le village Fauvel
Le Forestel
Mise en œuvre

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
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

Etymologie¹

Le nom de Saint-Denis-le-Vêtu est ainsi nommé en opposition à la commune voisine de Saint-Denis-le-Gast.

Comme *gast* signifie terrain inculte, ou du moins non cultivé, *vêtu* évoque une terre couverte de cultures.

Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Saint-Denis-le-Vêtu est marqué par le relief. Près de 90 mètres séparent le point le plus haut (Le mont Aval) du point le plus bas (le long du ruisseau de la Vanne).

L'essentiel du territoire communal est situé entre la vallée de la Malfiance et la vallée de la Vanne, orientées est-ouest. La vallée de la Vanne est assez large à l'ouest, et elle se rétrécit au fur et à mesure que l'on se dirige vers l'est, pour devenir encaissée à partir de la Normanderie.

Ainsi, une grande partie de Saint-Denis-le-Vêtu se trouve sur des coteaux exposés au sud, entaillés de petites vallées orientées nord-sud.

Même s'il n'est pas le point culminant de la commune, le mont Aval domine largement le paysage de la commune. Le bourg de Saint-Denis-le-Vêtu est implanté sur les coteaux orientés au sud, ce qui est l'exposition la plus favorable au développement de l'habitat.

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, hormis la RD 7 dans la partie sud ouest de la commune.

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.

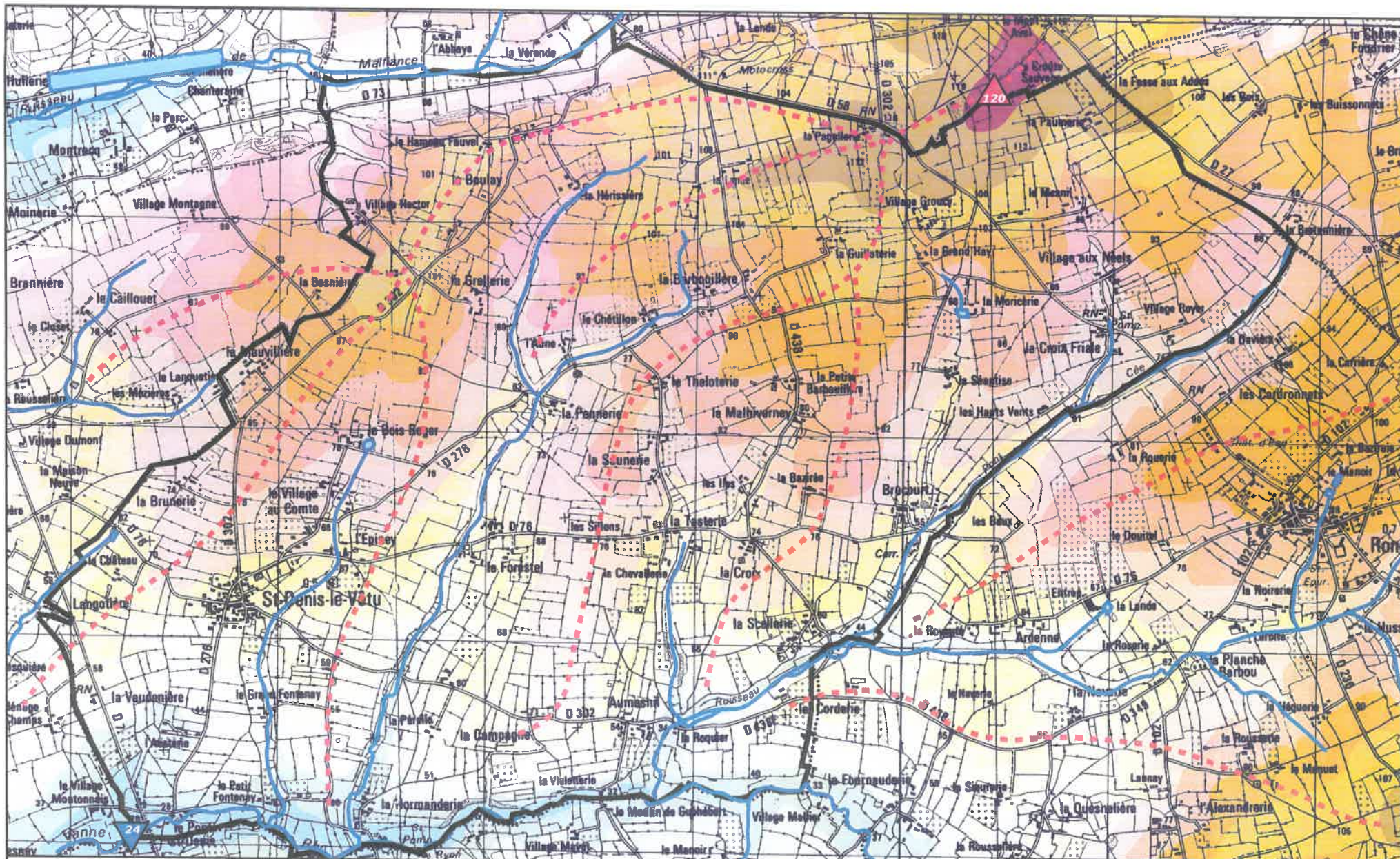
Hydrographie

La commune de Saint-Denis-le-Vêtu fait partie de l'unité hydrographique Sienne et Souilles. Ce bassin a une superficie de 960 km² et concerne une population d'environ 82 000 habitants.

Hormis la Malfiance et la Vanne, 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.

¹ Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelletier, éditions Charles Corlet, 2003.



Saint-Denis-le-Vétu
Carte communale

Février 2006



Relief

- Plus de 110 m NGF
- De 100 à 110 m NGF
- De 90 à 100 m NGF

- De 80 à 90 m NGF
- De 70 à 80 m NGF
- De 60 à 70 m NGF
- De 50 à 60 m NGF

- De 40 à 50 m NGF
- De 30 à 40 m NGF
- De 20 à 30 m NGF
- Moins de 20 m NGF

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

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000

1 km



Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Saint-Denis-le-Vêtu 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.

Toutefois l'enchaînement de points hauts et de points bas, la dispersion des zones habitées donne un sentiment de morcellement du territoire. La commune est située sur un coteau, les vues lointaines sont nombreuses, on a souvent une vision d'ensemble du territoire.



La vallée de la Vanne est un site large et ouvert, que l'on perçoit très bien depuis le bord du coteau au sud de la commune.

Les petites vallées orientées nord-sud sont souvent très encaissées et inhabitées.



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



Le bourg est le seul village réellement important, les constructions sont serrées autour de l'église, sans un arbre sur les espaces publics, ce qui contraste fortement avec l'environnement rural.

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.

Une partie des vergers repérés sur la carte IGN de 1991 ont disparu au cours des tempêtes de la dernière décennie.

Les points d'appel



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

Brucourt serait la zone bâtie la plus ancienne de la commune. Le manoir de Brucourt (photo) est admirablement mis en valeur.

En revanche le manoir du bourg est à peine perceptible, le petit château a brûlé, et le château de Bois Roger a été détruit en 1965, il ne subsiste plus que des traces du parc sous forme d'alignements dans le parcellaire bocager.

Le petit patrimoine vernaculaire est à préserver et à mettre en valeur (puits, lavoirs, murets...)



La Bazirée, située en point haut se remarque par l'incroyable longueur du corps de bâtiment.



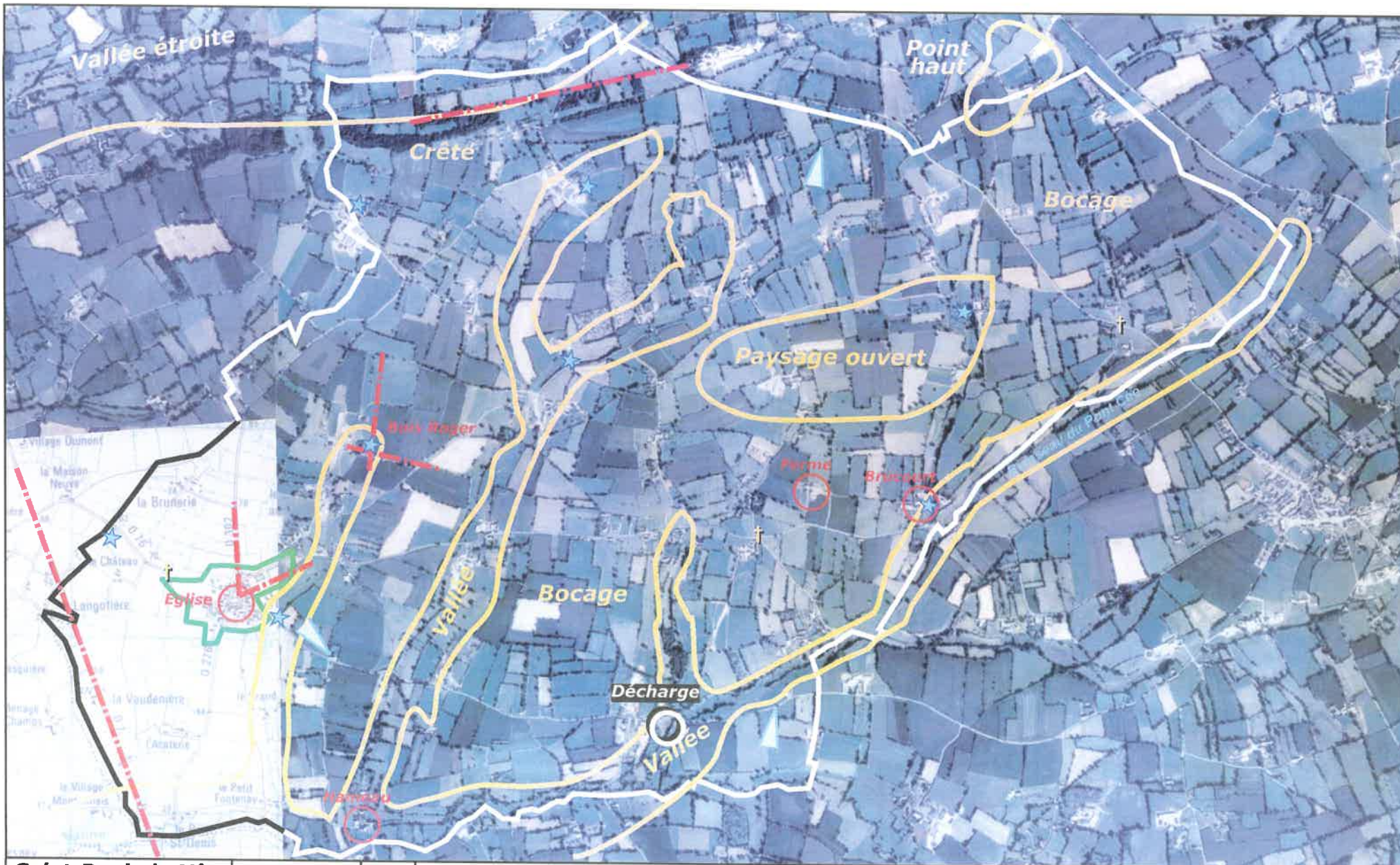
Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaire, statuette sont des éléments à préserver et mettre en valeur., notamment en supprimant les arbres qui les camouflent.



Depuis le cœur du bourg, des échappées visuelles sur l'horizon sont toujours possibles. C'est un principe à préserver au travers des développements ultérieurs.

Dans l'ensemble le patrimoine bâti est d'une exceptionnelle qualité architecturale et très bien conservé.



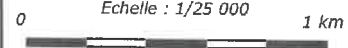


Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale




Février 2006




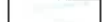


Philippe Avice,
architecte-urbaniste



Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Axe de composition

-  Limite de zone urbanisée
-  Point d'appel
-  Element disgracieux
-  Point de vue remarquable

Points négatifs du paysage



Une décharge de matériaux de démolition au sud de la commune...



Le patrimoine bâti en terre est souvent dénigré. Or s'il n'est pas entretenu correctement, il résiste peu aux intempéries.



Les bâtiments en tôles au cœur du village, vestiges d'activités aujourd'hui fermées devront être remplacés par du bâti plus valorisant et participant à la qualité architecturale du bourg.

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 Normanderie est un village ancien qui a conservé son authenticité.
- La Tasterie, situé sur la route départementale, qui regroupe des constructions anciennes implantées à l'alignement.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



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



Les toitures n'ont pas lucarne, hormis quelques exemples de lucarnes à la Coutançaise. Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes d'ardoises. Parfois l'un des pignons reçoit une toiture en croupe sur le côté ouest. Les extensions se font toujours en prolongeant le plan de la construction initiale, même si les hauteurs sont différentes, les pentes de toitures restent homogènes. Les couleurs sont sombres.

Les entourages de fenêtres sont marqués par des pierres ouvragées et les menuiseries sont blanches.

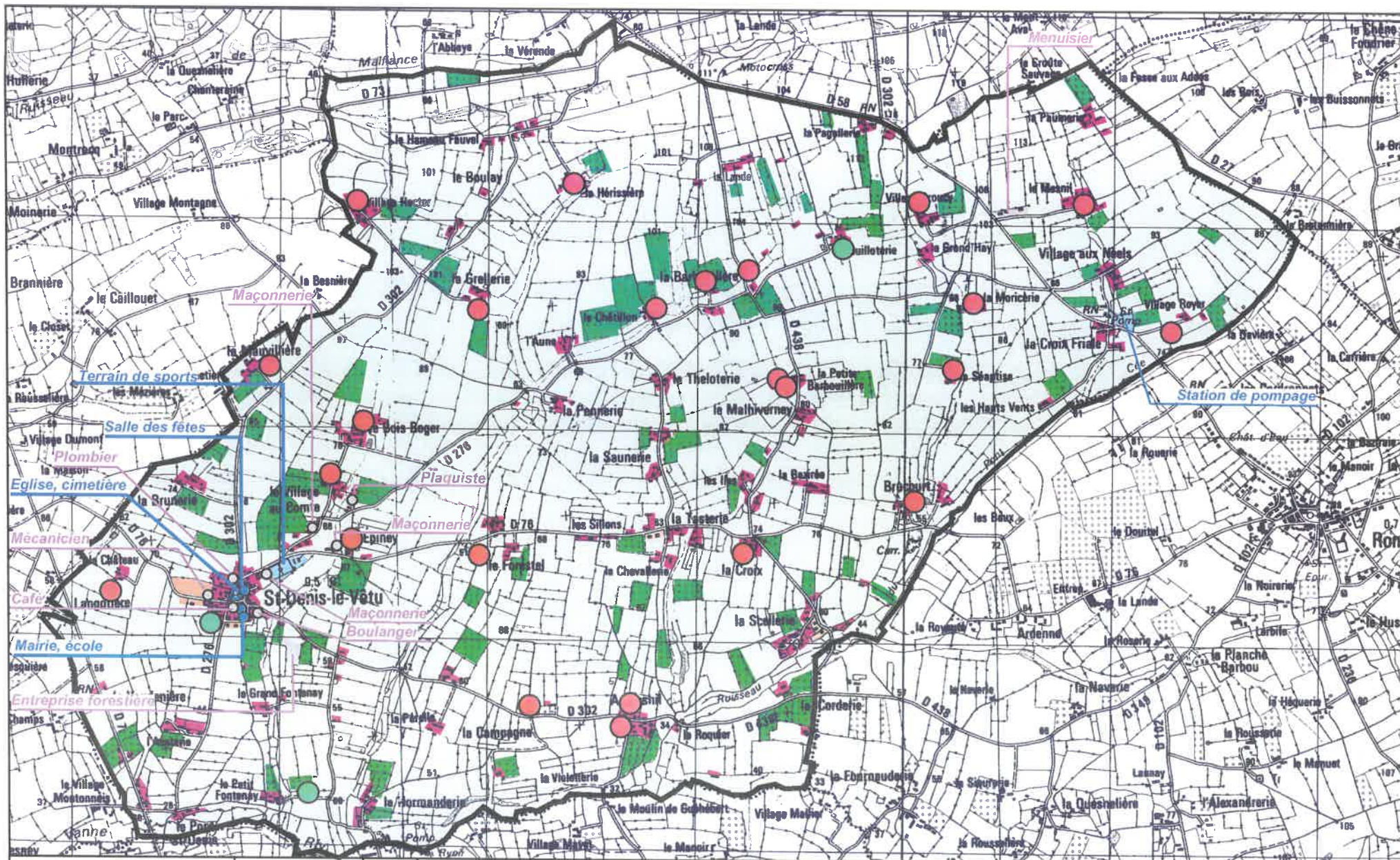
Si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour.

Le bâti du bourg est nettement différent du bâti de la campagne, car les constructions sont disposées en cercle autour de l'enclos paroissial. Les gabarits des maisons et leurs couleurs sont identiques : R+1, toitures en ardoise à 45°.



Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faîtage. On trouve un certain nombre de granges avec porte charretière et auvent central.





Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale

Juillet 2007



Occupation des sols

Philippe Avice,
architecte-urbaniste



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

Le développement récent



Les maisons neuves s'insèrent mal dans leur environnement : elles sont conçues pour des terrains plats, mais construites sur des terrains en pente.



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



Toutefois, le nombre de constructions récentes est faible, et le lotissement récent à l'ouest du bourg est homogène (ardoises, faîtages parallèles...).

Trame des voiries

Hiérarchie

Les routes départementales tissent un réseau serré de voies. Les liaisons est-ouest sont faciles et la plupart des routes convergent vers le bourg. La RD 7, situés à l'écart du bourg assure une bonne desserte vers Coutances, sans apporter de nuisance dans la commune.

Saint-Denis-le-Vêtu / carte communale / rapport de présentation

Les routes communales sont peu nombreuses (6 km), ce qui est une chance pour les finances communales.

Espaces publics

Plusieurs espaces publics sont aménagés ou amorcés :



La place devant l'église et la mairie. L'espace public mérite d'être réorganisé (et les réseaux aériens effacés...). Mais la priorité est donnée au projet d'assainissement collectif.



Les ruelles du bourg ont beaucoup de charme...



Le cheminement piétons sont nombreux et en bon état, mais le réseau a tendance à se détériorer par la suppression de chemins ruraux au profit de l'agriculture. Il faut veiller à préserver les chemins ruraux existants.



Les rares espaces publics situés en campagne méritent d'être mieux mis en valeur.







Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale

Février 2006



Voirie

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable

-  Chemin rural, sentier...
-  Sentier de randonnée

-  Espace public majeur

Philippe Avic,
architecte-urbaniste

0 Echelle : 1/25 000 1 km

La vie communale

Equipements publics et propriétés communales

- Mairie ;
- Eglise
- cimetière rempli à 80 %. Des procédures de relèvement des tombes sont envisagées. Mais il faudra prévoir un emplacement complémentaire pour l'avenir.
- Ecole + garderie + cantine. 4 classes de la maternelle au CM2. Accueille les enfants de Saint-Denis et de Guéhébert (pas de RPI).
- Collège à Cerisy-la-Salle, lycée à Coutances.
- Salle polyvalente : 150 couverts.
- Terrain de football + boules + tennis + vestiaire
- Station de pompage

Activités économiques

- un boulanger
- épicerie + café + restaurant
- garagiste
- entreprise forestière
- 2 maçons
- couvreur
- plaquiste

Les commerces sont concentrés dans le bourg. La boulangerie est située dans une ruelle et n'est pas visible depuis le centre du bourg, ce qui est dommage.

Les autres activités sont situées dans le bourg pour la plupart, ou noyées dans le paysage rural et ne se remarquent aucunement.

L'agriculture

L'agriculture est la principale activité de la commune, et sa préservation est une priorité pour la municipalité.

Il n'y a pas eu de remembrement.

2. Patrimoine, contraintes, 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 Vanne). Sur une bande de 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 AS1 : protection des ressources en eau potable

Captage du Mesnil, captage et forage de la Croix Frialle

- Source La Croix Frialle S1

Mode de gestion : Régie communale ou syndicale

Exploitant : Commune de Roncey

- Forage La Croix Frialle F1

Mode de gestion : Régie communale ou syndicale

Exploitant : Commune de Roncey

- Source Le Mesnil S1

Mode de gestion : Régie communale ou syndicale

Saint-Denis-le-Vêtu / carte communale / rapport de présentation

Exploitant : Commune de Roncey

Servitude I3 : canalisations de transport de gaz

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, tous les travaux d'affouillements et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire. (Antenne de Coutances).

Servitude I4 : canalisations de transport électrique

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

Patrimoine

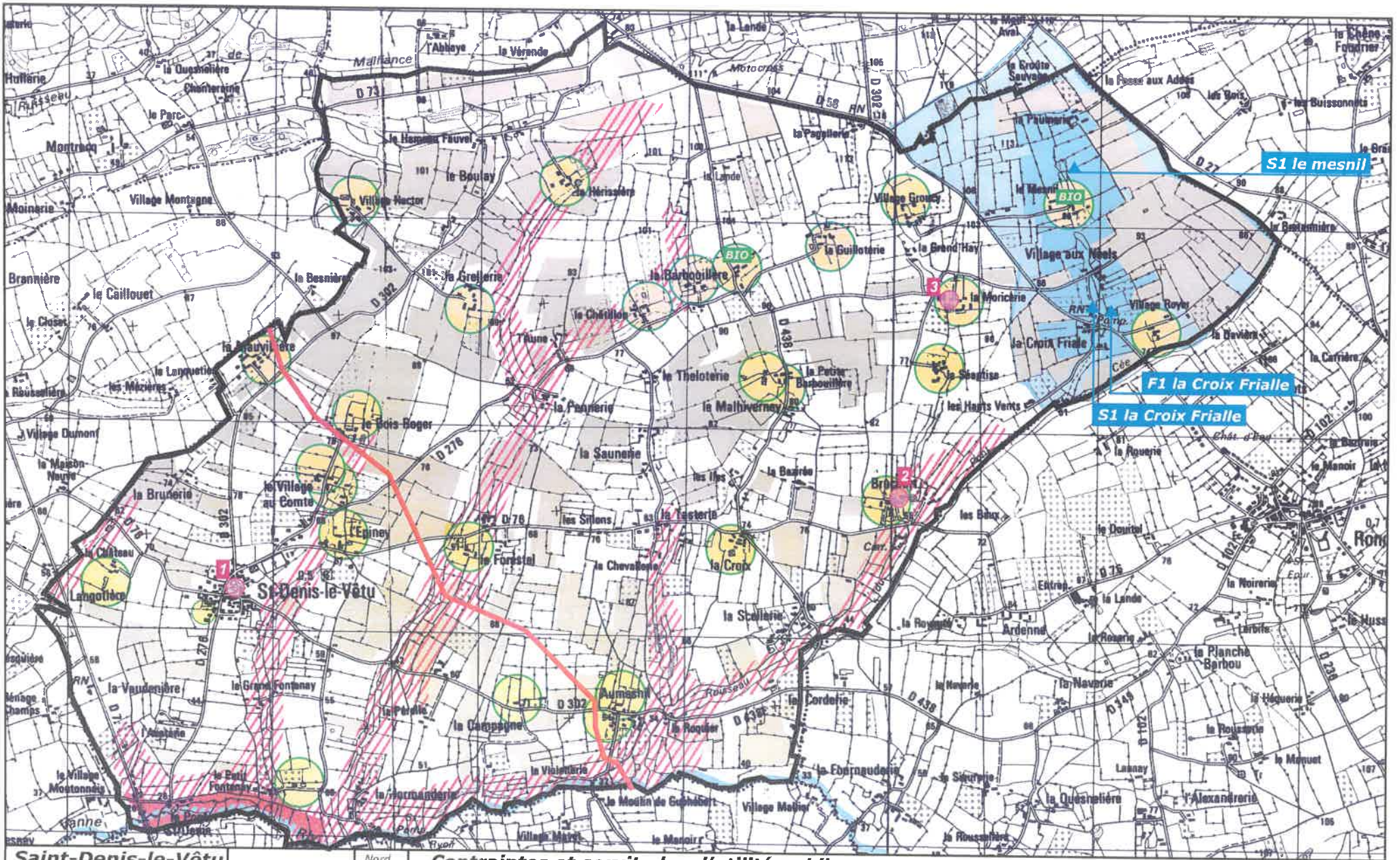
ZNIEFF de type 2



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 (photo ci-contre).



Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale

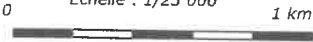
Février 2006



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Echelle : 1/25 000

1 km



Contraintes et servitudes d'utilité publique

- Servitude I3 : canalisations de transport de gaz
- Servitude A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- Servitude AS1 : Captages d'eau (périmètres rapprochés et éloignés)

- ZNIEFF de type 2 : bassin de la Seine
- Zones inondables
- Site archéologique

- Bâtiment d'élevage
- Terrains d'épandage agricole
- Production biologique

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.

Patrimoine et Archéologie² :

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

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Le bourg	Eglise Saint Denis	XIII-XVIIIè
2.	Brucourt	chapelle Saint Marc	?
3.	La Moricerie	chapelle Notre Dame de Bonsecours	?

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 du ruisseau de la Vanne. La zone repérée au plan ne peut pas recevoir de nouvelle construction.

² « 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. »

Qualité des cours d'eau

La commune de Saint-Denis-le-Vêtu appartient au bassin hydrographique de la Sienne. Plusieurs de ses affluents coulent sur la commune :

- La Vanne, a un objectif qualité 1B (bonne) à partir de la confluence avec le ruisseau du Pont Cée.
- Le Beaubec, la Malfiance sont des cours d'eau de première catégorie piscicole (salmonidés dominants) qui possèdent un objectif de qualité très bonne 1A.

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

La carte communale doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

L'agriculture est la principale activité de la commune : 21 bâtiments d'élevage sont recensés. Ils sont tous implantés à l'écart des principales zones d'habitation, sauf dans le bourg qui accueille un petit bâtiment d'engraissement de moins de 50 génisses (il n'y a pas de projet d'extension de ce bâtiment).

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.

Zone vulnérable

La commune de Saint-Denis-le-Vêtu fait partie du périmètre de « zones vulnérables » ou un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a été mis en place.

Cultures biologiques

Deux exploitations bio sont recensées sur la commune :

- un maraîcher au Mesnil
- un élevage bovin à La Barbouillère

Réseaux et l'assainissement

Pratiquement toutes les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et au réseau électrique.

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).

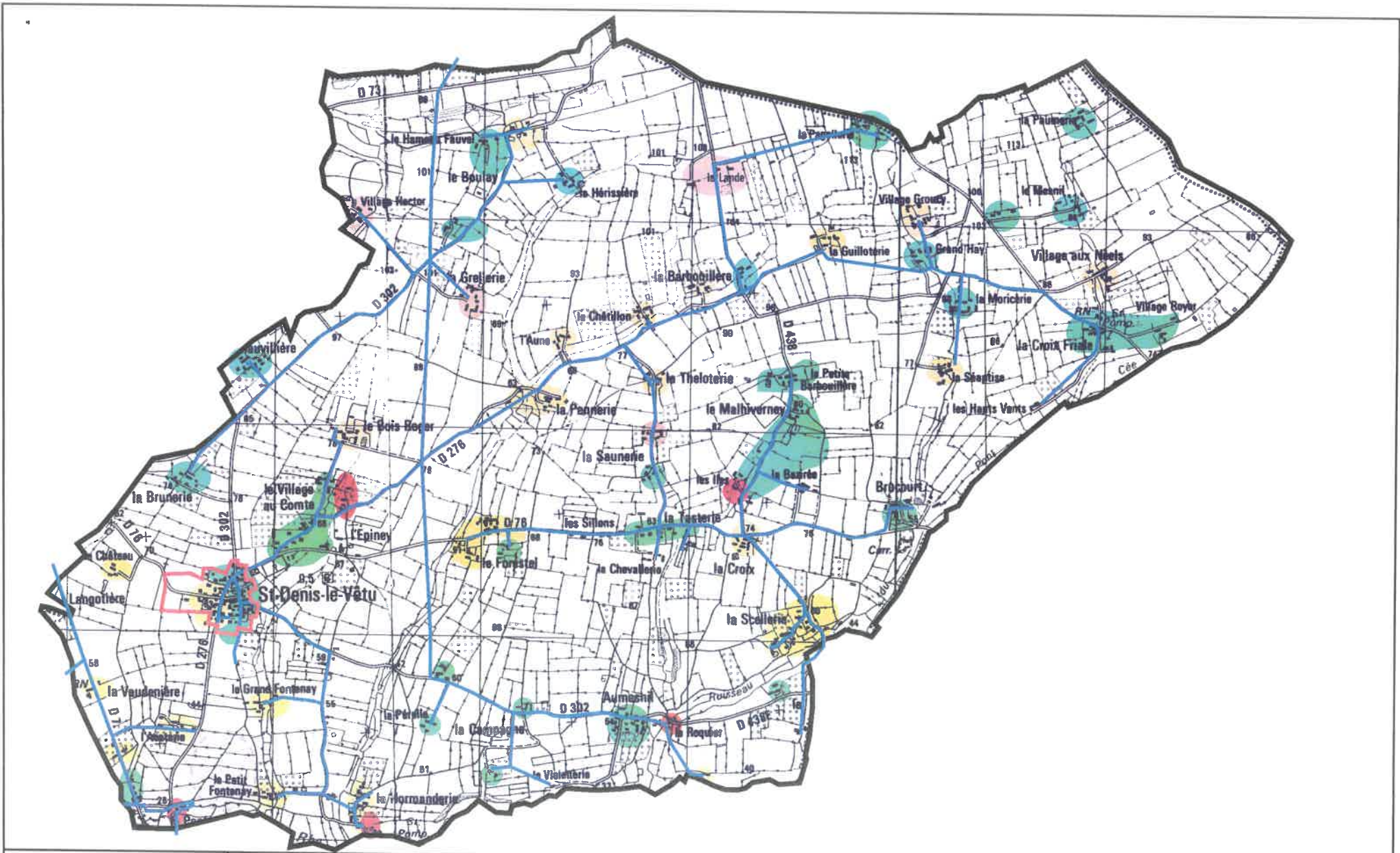
D'origine souterraine, les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Assainissement des eaux usées

Le périmètre d'assainissement collectif approuvé en 2006 comprend la plupart des terrains déjà bâtis du bourg, et le n°87 au sud du bourg. Le bâti y est dense et certaines maisons ont des parcelles trop petites pour pouvoir y assurer un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

La réalisation de l'assainissement collectif n'est pas programmée.

En conséquence, les zones de développement urbain seront choisies en dehors de ce périmètre, sur des terrains aptes à recevoir un assainissement individuel par épandage souterrain.



Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale

Février 2006

Nord



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

0 Echelle : 1/25 000 1 km

Réseaux et assainissement

- Réseau d'adduction d'eau
- Secteur d'assainissement collectif
- Zone d'étude pour l'implantation d'une station d'épuration

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Bonne
- Moyenne
- Médiocre
- Mauvaise

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 croissance importante entre 1975 et 1999 : près de 80 habitants supplémentaires, soit 15,5 % d'augmentation entre 1975 et 1990. Depuis 1999, la population semble continuer à augmenter. En 2005, les élus estiment la population communale à 615 habitants.

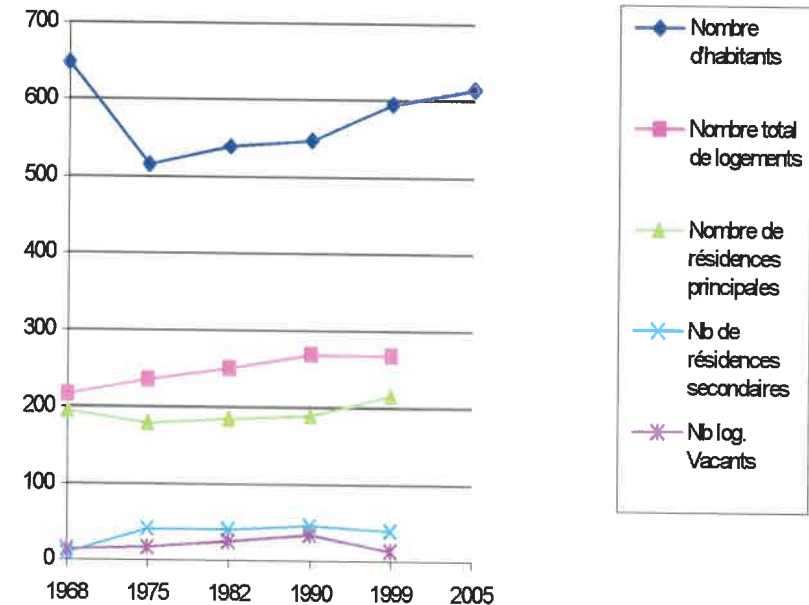
Entre 1990 et 1999, l'augmentation de population est plus due au solde migratoire (nouveaux arrivants) qu'au solde naturel (naissances).

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) était de 1,14 : il y avait plus de jeunes que de personnes âgées dans la commune.

En 1999, la part des retraités habitant la commune (24,3 %) était inférieure à la moyenne départementale (36,7 %).

La population active était employée en majorité dans le secteur agricole à 53,6 %.

	Saint-Denis-le-Vêtu 1968	Saint-Denis-le-Vêtu 1975	Saint-Denis-le-Vêtu 1982	Saint-Denis-le-Vêtu 1990	Saint-Denis-le-Vêtu 1999	Saint-Denis-le-Vêtu 2005
Nombre d'habitants	648	515	539	547	595	615
Nombre total de logements	217	236	250	269	268	
Nombre de résidences principales	195	179	185	189	216	
Nb de résidences secondaires	8	41	40	46	39	
Nb log. Vacants	14	16	25	34	13	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,3	2,9	2,9	2,9	2,8	



Logement

Le nombre de résidences secondaires représente 14,5 % du parc de logements. En 1999, on pouvait remarquer une baisse significative du nombre de logements vacants : l'augmentation du nombre de résidences principales n'était pas liée à la construction.

Structure du parc de logement

La structure du parc de logements est uniforme :

- 96,3 % de maisons individuelles ;
- 67 % de propriétaires (57,8 % dans la Manche) ;
- 30,7 % de logements en location (38,8 % dans la Manche
- 80 % de logements achevés avant 1915 (28,8 % dans la Manche)
- 50,7 % de logements de 5 pièces et plus (38,5 % dans la Manche).
- 61,9 % de logements tout confort³ (77,3 % dans la Manche).

Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1990 et 2003 est de 10, soit un rythme légèrement inférieur à 1 construction par an.

On peut donc penser que pour maintenir la population à un chiffre stable, il faudrait continuer de construire 1 logements par an.

Logements sociaux

La commune ne dispose d'aucun logement social. Mais la municipalité souhaite accueillir quelques logements locatifs, à condition de ne pas les grouper tous dans le même secteur.

Varier l'offre de logements

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

³ Tout confort : douche + WC intérieur + chauffage central

4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité

- La commune souhaite se développer et accueillir environ 190 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années à raison de 4 ou 5 logements créés chaque année.
- La commune souhaite disposer d'un document de prospective à 10 ans pour une bonne gestion des équipements, et prévoir des investissements à long terme.
- Création d'une aire de stationnement dans le bourg.
- Création d'un lotissement au sud du bourg
- Possibilité d'accueillir du logement locatif
- Mise en place (à long terme) d'un réseau d'assainissement collectif. Pour l'instant les extensions du bourg sont à prévoir en assainissement individuel.
- Le document d'urbanisme permettra également de protéger l'agriculture contre le développement anarchique de l'habitat dans les hameaux.

Estimations des besoins sur 10 ans

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **60 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir la croissance souhaitée.

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 **86 logements**.

Saint-Denis-le-Vêtu / carte communale / rapport de présentation

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 pop. en place)	10 log.
Nombre de logements sur 10 ans	54 log.

Estimation des besoins en superficies constructibles

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1250 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	67500 m ²

Taux de rétention foncière	30 %
Superficie supplémentaire à prévoir	20250 m ²

Taux pour création d'espaces et équipements pul	20 %
Superficie pour espaces et equip. publics	13500 m ²

Estimation des besoins en terrains constructibles **101250 m²**

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **1250 m²** (en campagne : 1500 m², dans le bourg : 1000 m²), 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 **rétention foncière** est fixé arbitrairement à 30 % soit la moitié plus de terrains que nécessaire.

En l'occurrence, les terrains n°50 et 54 situés au nord-ouest du bourg représentent 33000 m². Les propriétaires sont fermement opposés à l'idée d'urbaniser ces terres agricoles. Par souci de cohérence il est proposé d'intégrer ces parcelles à la zones constructible, mais leur

existence justifie que soit pris en compte un taux de rétention foncière élevé.

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**.

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, hormis une stabulation au sud du bourg, ce qui permet facilement d'étoffer le village.

En revanche, les élus font part de difficultés foncières majeures autour du bourg, qui ont notamment limité la croissance de la commune ces dernières années alors que les communes limitrophes ont toutes connu un essor important : la carte communale doit permettre d'ouvrir des terrains au développement urbain dans plusieurs hameaux, afin de diluer les zones pavillonnaires dans la campagne, sans créer de hameau trop important par rapport au bourg. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Créer des nouvelles voies de circulation au sud du bourg pour desservir les nouveaux logements
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- Poursuivre le développement de la commune essentiellement sur l'accession à la propriété. Cependant, il faut proposer 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...).
- Créer une aire de stationnement car le bourg souffre d'un

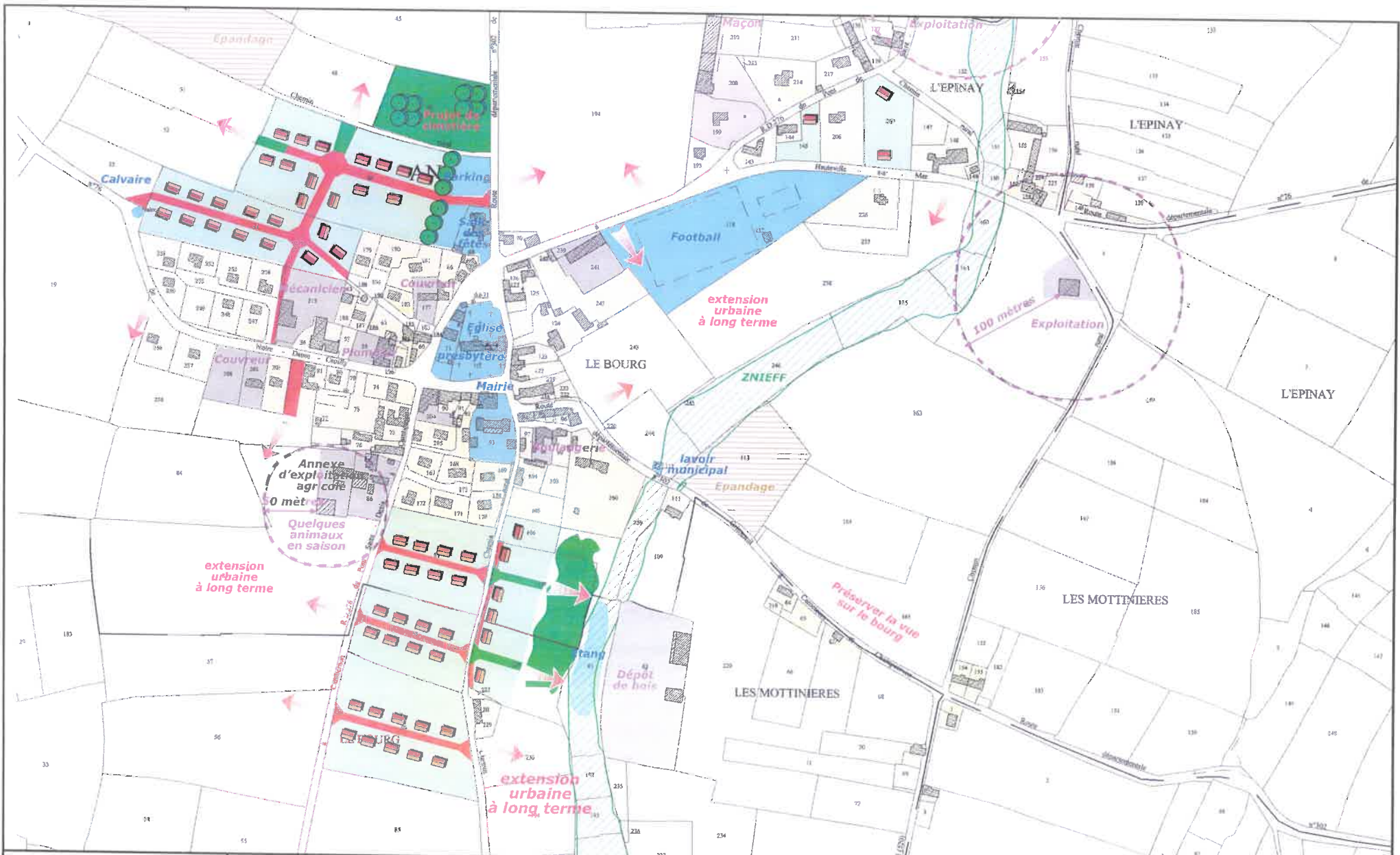
manque de places.

- Les terrains choisis sont de bonne qualité pour un assainissement individuel.
- Développer modérément certains hameaux :
 - o la Tasterie (qui est le hameau le plus important)
 - o le village Fauvel
 - o le Forestel
- Prévoir la création d'un cimetière au nord de la salle des fêtes.

Le bourg

Motivations et justifications

- Le bourg accueille les équipements et les services. Les terrains qui se situent autour du bourg seront intégrés à la zone constructible. Même si pour une partie d'entre eux, la création de voie de desserte sera nécessaire. Le schéma d'aménagement ci-après n'est donné qu'à titre indicatif, le principe étant de réserver des accès permettant à terme de créer de véritables rues et d'éviter dorénavant les parcelles en drapeau.
- La commune a acquis les terrains 58 et 59 et désigné un maître d'œuvre pour définir le projet d'aménagement du lotissement communal.
- Il n'y a plus d'épandage sur les terrains 58 et 59, en accord avec l'exploitant qui a reporté ses activités sur d'autres terrains.
- La commune a réservé une bande 1,5 m sur le terrain n° 87 (appartenant à un privé) pour réaliser un élargissement de la voirie et mettre en sécurité les piétons.



Saint-Denis-le-Vêtu Carte communale		Nord 	Schéma d'aménagement : le bourg - variante 4	
Philippe Avice, architecte-urbaniste	Février 2006	Echelle : 1/5 000 	Urbanisation existante (habitat) Urbanisation existante (activités) Terrains constructibles	Voirie à créer Ecran végétal à créer Exemple d'implantation de construction
			Extension urbaine à long terme Znieff de type 2, bassin de la Sienne Terrains d'épandage	

- La RN 276 sera élargie sur la section concernée, aux frais de la commune.
- Le site d'élevage situé au sud du bourg est un bâtiment annexe d'une autre exploitation, il n'accueille qu'un petit nombre d'animaux, et seulement l'hiver : le périmètre de 50 m n'influence pas le projet de lotissement au sud.
- La commune souhaite accueillir des logements locatifs, diversifier l'offre de logements et la localisation des constructions.
- La commune souhaite répartir l'offre en logements sur son territoire, car les terrains situés à proximité du bourg sont inscrits dans la zone constructible mais restent non bâtis actuellement. Il y a un fort taux de rétention foncière sur le secteur du bourg.

La Tasterie

Motivations

Le hameau de la Tasterie s'est étendu le long de la route départementale qui mène au bourg, laissant de nombreuses dents creuses au milieu de terrains déjà bâtis.

Aujourd'hui il reste quelques terrains libres, le sol est considéré comme apte à l'assainissement individuel ce qui facilite faisabilité de nouvelles constructions. Des constructions récentes sont présentes, mais disséminées le long des voies, il est préférable de venir combler les parcelles libres pour créer une urbanisation continue.

Les rendre constructibles permettra d'achever cette urbanisation tout en prévoyant des extensions qui viendront étoffer ce hameau.

Saint-Denis-le-Vêtu / carte communale / rapport de présentation

L'objectif est donc ici de « combler » les terrains vides et d'évoluer peu à peu vers un hameau continu.

Principes d'aménagement

- Laisser des possibilités d'accès vers le nord, où pourrait s'étendre l'urbanisation dans l'avenir.
- Prévoir des haies (ou préserver l'existant) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.

Capacité :

Environ 9 constructions nouvelles envisageables.

Assainissement

Ces constructions sont prévues en assainissement individuel.

Le Village Fauvel

Motivations

Ce hameau situé sur la route départementale entre le bourg et la Tasterie compte environ 9 foyers. Les quelques terrains qui ne sont pas construits au cœur du hameau sont délaissés par l'agriculture. La menuiserie a fermé ses portes, il n'y a donc pas de contrainte majeure dans ce hameau.

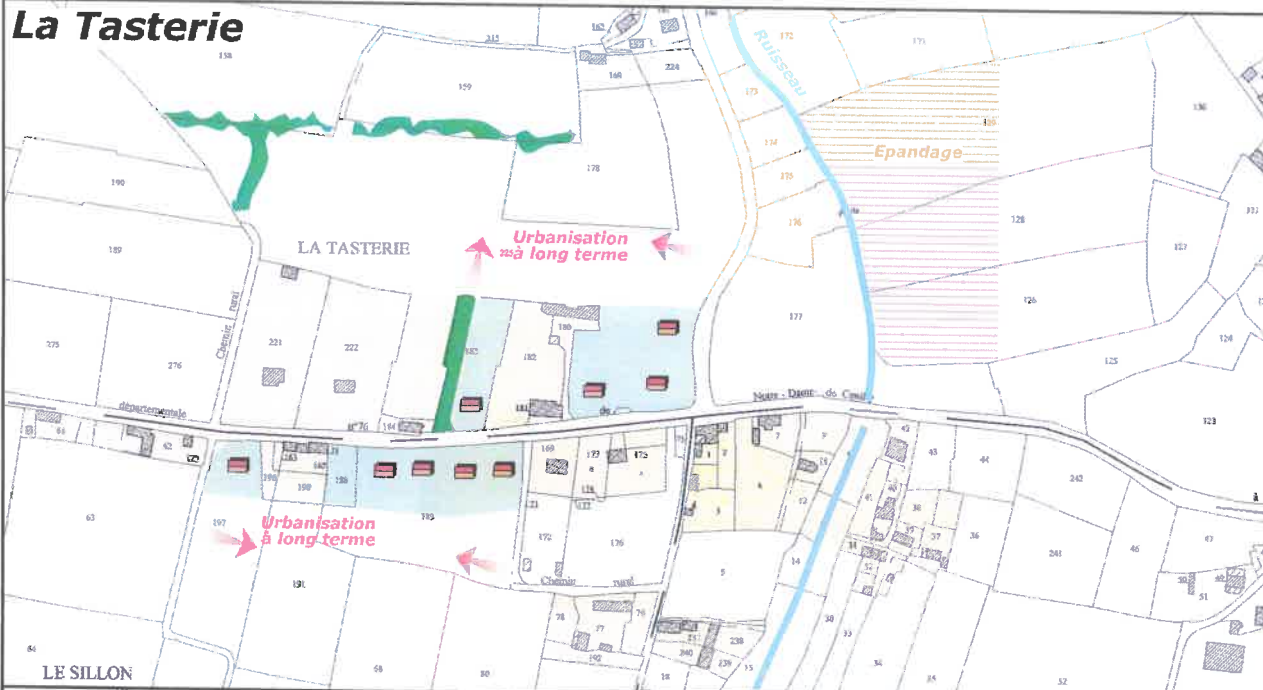
Capacité :

Environ 4 constructions nouvelles envisageables.

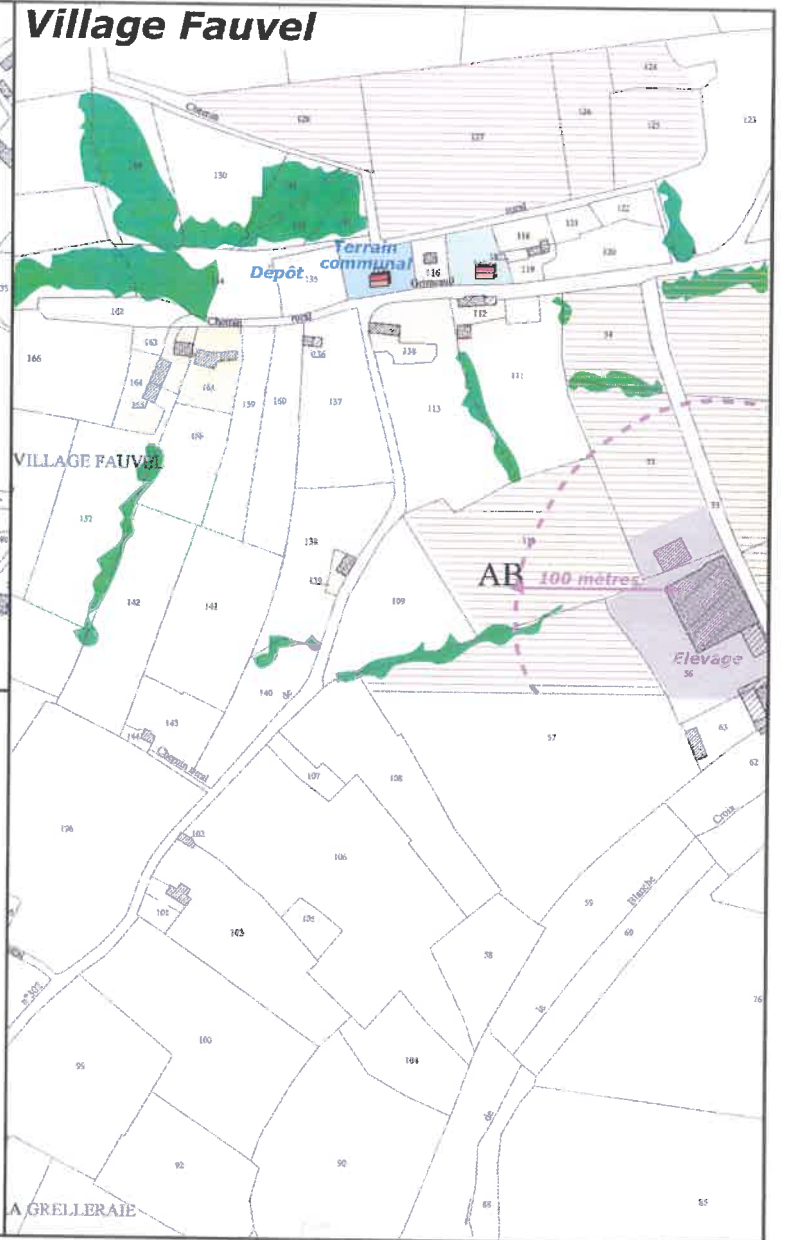
Assainissement

Ces constructions sont prévues en assainissement individuel.

La Tasterie



Village Fauvel



Le Forestel



Saint-Denis-le-Vêtu
Carte communale

Juillet 2007



Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Echelle : 1/5 000
0 200 m

Schéma d'aménagement : les hameaux - variante 5

- Terrains urbanisés (habitat)
- Terrains urbanisés (activités)
- Terrains constructibles

- Voirie à créer
- Ecran végétal à créer
- Exemple d'implantation de construction

- Extension urbaine à long terme
- Znieff de type 2, bassin de la Sienna
- Terrains d'épandage

Le Forestel

Motivations

Ce hameau situé au nord de la commune comprend quelques terrains qui appartiennent à la commune. Les quelques terrains qui ne sont pas construits au cœur du hameau sont délaissés par l'agriculture car il s'agit de parcelles de petite taille.

Capacité :

Environ 2 constructions nouvelles envisageables.

Assainissement

Ces constructions sont prévues en assainissement individuel.

Mise en œuvre

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.

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.

Participation pour réseaux et voirie (PVR)

La PVR permet à la commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires à la réalisation ou à l'aménagement d'une voie.

La PVR est instituée sur le territoire par une simple délibération du conseil municipal, ensuite une délibération propre à chaque voie, précisera les travaux qui seront prévus et le montant de la participation par mètre carré qui sera mis à la charge des propriétaires.

La participation que paye chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain. Sont pris en compte pour ce calcul des terrains ou parties de terrains situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie.

La commune pourra utiliser un barème forfaitaire pour appliquer la PVR.

Le paiement de la PVR est généré par la délivrance d'une autorisation de lotir ou d'un permis de construire.

De plus, le conseil municipal peut exonérer les logements locatifs sociaux du paiement de la PVR.

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, suite à la mise en place d'un assainissement collectif.

L'urbanisation groupée autour du bourg et diluée parmi les principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.

Les superficies urbanisables sont les suivantes :

m ²	superficie zone C	dont disponible
Le bourg	208 700	74 200
Le Forestel	24 800	5 900
Village Fauvel	8 700	2 900
La Tasterie	41 500	18 400
Totaux	283 700	101 400

Il faut savoir que les terrains 50 et 54 situés au nord-ouest du bourg représentent 33 000 m². Les propriétaires sont fermement opposés à l'idée de vendre et d'urbaniser ces terrains agricoles. Par souci de cohérence ils ont été intégrés à la zone C, mais si on retire ces 33 000 m² des terrains disponibles, on arrive à un total d'environ 68 000 m² ce qui correspond bien aux objectifs de la municipalité.

Préservation de l'environnement

La carte communale préserve

- les espaces naturels boisés ;
- les espaces naturels constitués par les vallées ;
- les points hauts ;
- 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 ;
- les propriétés bâties remarquables.

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).

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 :

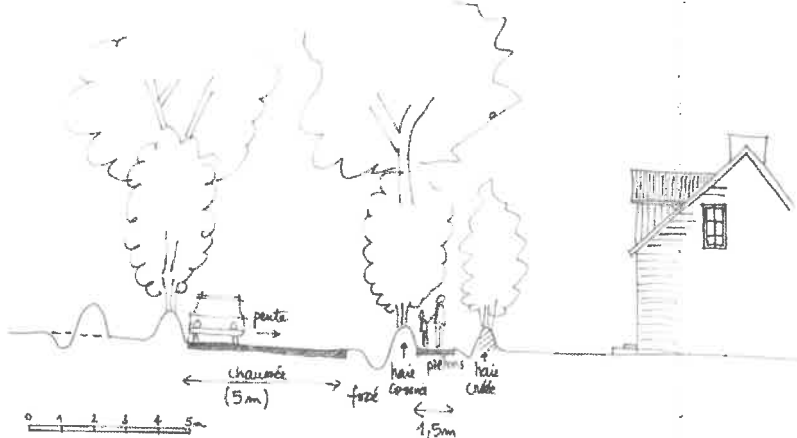
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

Propositions pour le traitement des espaces publics à créer

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

1^{er} cas : un chemin préexiste : l'emprise du chemin peut être utilisée pour la circulation des véhicules. Il suffit de conserver un seul fossé.

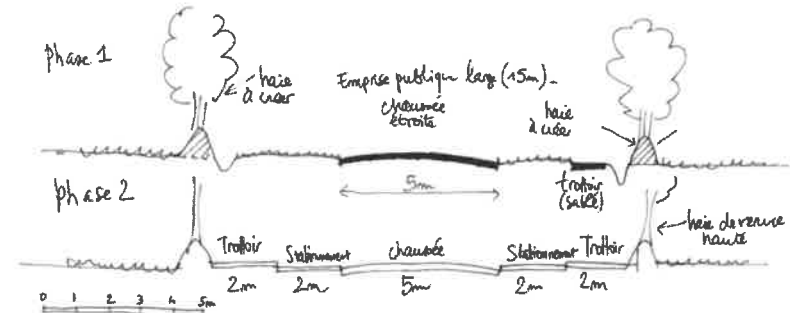


Un

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.

Saint-Denis-le-Vêtu / carte communale / rapport de présentation

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



Si la commune le souhaite, elle pourra améliorer ultérieurement l'espace public en aménageant 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 ;
- 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 ;

- 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 contrariaient 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 recullement.

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.	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt MISE 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	Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique Décret n°61-859 du 1 ^{er} août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application. Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	DDASS de la Manche, place de la Préfecture, 50009 Saint-Lô, tel : 02 33 06 56 56 DDAF de la Manche, service des équipements publics et ruraux, cité administrative, bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex, tel 02 33 77 51 00
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958. L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée. Décret 85-1108 du 15 octobre 1985. Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Gaz de France Direction Production Transport – Région Normandie 16, rue Henri Rivière, BP 1236, 76177 Rouen cedex tel : 02 35 52 62 00
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiés par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art. 298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35 Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Basse Normandie Citis, Le Pentacle, Avenue de Tsukuba, 14209 Hérouville-Saint-Clair cedex tel : 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'Equipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 06 39 00