



# Carte communale du MENIL-DE-BRIOUZE

**Rapport de présentation**  
**Mars 2014**

**Bureau principal de CAEN**

**Hervé Guimard**  
Diplômé de l'Institut de Topométrie-DESS d'Urbanisme

CITIS - Les Managers  
15 avenue de Cambridge - BP 60269  
14209 Hérouville Saint Clair cedex  
Tél: 02 31 06 66 65 - Fax: 02 31 06 66 64  
[guimard.pierrot.he@orange.fr](mailto:guimard.pierrot.he@orange.fr)

**Bureau secondaire d'ARGENTAN**

**Jean-Marc Pierrot**  
Ingénieur Géomètre ENSAIS (INSA)  
Successieurs de R.CLEMENCEAU-M.BRILLAND-M.BIZET  
Z. A. Tertiaire  
Rue Jean Monnet - BP 10018  
61201 Argentan cedex  
Tél: 02 33 67 20 97 - Fax: 02 33 67 22 16  
[guimard.pierrot.ar@orange.fr](mailto:guimard.pierrot.ar@orange.fr)

**Bureau secondaire de FALAISE**

**Jean-Marc Pierrot**  
Ingénieur Géomètre ENSAIS (INSA)  
Successieurs de R.CLEMENCEAU-G.LUBAC  
43 avenue d'Hastings  
14700 Falaise  
Tél: 02 31 90 08 25 - Fax: 02 31 90 56 15  
[guimard.pierrot.fa@orange.fr](mailto:guimard.pierrot.fa@orange.fr)

# TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	1
I. PREAMBULE.....	3
1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA LOI.....	3
1.2 PROJET DE LA COMMUNE .....	3
II. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
2.1 SITUATION DE LA COMMUNE .....	4
2.2 LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNE.....	5
2.3 LE PAYS DU BOCAGE.....	5
III. CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGE NATURELS.....	6
3.1 LE RELIEF.....	6
3.2 LES UNITES PAYSAGERES .....	6
3.3 LA VEGETATION .....	8
3.4 CLIMATOLOGIE ET QUALITE DE L’AIR.....	9
3.5 LE PATRIMOINE NATUREL.....	10
3.6 LE PATRIMOINE NATUREL.....	12
3.7 LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	13
3.8 PROTECTION ENVIRONNEMENTALE.....	13
IV. OCCUPATION DU SOL ET LOGEMENT .....	17
4.1 L’ESPACE URBANISE.....	17
4.2 UN PARC IMMOBILIER EN PROGRESSION .....	18
4.3 NATURE DU PARC IMMOBILIER ET STATUTS D’OCCUPATION .....	19
4.4 LES VOIES DE COMMUNICATIONS.....	22
4.5 LE PATRIMOINE CULTUREL ET TOURISTIQUE .....	23
V. DONNEES DEMOGRAPHIQUES .....	26
5.1 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE .....	26
5.2 COMPOSITION DE LA POPULATION .....	28
VI. ACTIVITES ECONOMIQUES .....	30
6.1 STATUS ET CONDITION D’EMPLOI.....	30
6.2 ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE.....	31
6.3 LES COMMERCES.....	31

6.4 L'ACTIVITE AGRICOLE .....	32
VII - EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE.....	35
7.1 LES SERVICES PUBLICS .....	35
7.2 L'EQUIPEMENT SCOLAIRE.....	35
7.3 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS .....	35
7.4 ASSOCIATIONS .....	36
VIII. PREVISION DE DEVELOPEMENT .....	37
8.1 Démographie .....	37
8.2 Logement .....	37
8.3 Activité économique.....	38
8.4 Equipements et voies de communications.....	38
8.5 Espaces naturels .....	38
CONCLUSION.....	39
IX. ANALYSE URBAINE .....	40
X. DEFINITION DES CHOIX D'AMENAGEMENT .....	42
XI. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT.....	44
LES ANNEXES .....	48
FICHE n°1: Le Bourg - Nord (34 nouveaux terrains à bâtir env.) - .....	49
FICHE n°2: Le Bourg – Sud (4 nouveaux terrains à bâtir env.) .....	50
FICHE n°3: La Pivandière.....	501
FICHE n°4: La Laurencière.....	502
FICHE n°5: Zone d'Activités.....	503
FICHE n°6: La Morière .....	504

# I. PREAMBULE

## 1.1 **RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA LOI**

La loi n°2000 – 1208 de 13 décembre 2000 dites loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » a modifié le Code de l'Urbanisme et a notamment fait de la Carte Communale un véritable document d'urbanisme.

Le principe est posé par l'article L.124-2, alinéas 2 nouveau du Code de l'Urbanisme, en ces termes :

« Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les sections où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en Valeur des ressources naturelles. »

La carte communale est donc un plan des zones constructibles et des zones inconstructibles sauf exceptions.

Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques (C. urb. Art. R. 124-1 et R.124-3 nouveaux) ; eux-mêmes éclairés par un rapport de présentation dont le contenu est détaillé par le Code (Art. R. 124-2 nouveau). En l'absence de règlement propre, les autorisations individuelles ultérieures sont régies par les dispositions générales d'urbanisme (Art. R. 124-3, dernier al.).

La carte communale doit respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme en permettant d'assurer l'équilibre entre développement urbain et développement rural d'une part, préservation des espaces naturels et des paysages d'autre part, diversité des fonctionnements urbains et mixité sociale et enfin protection de l'environnement. A ce dernier titre, elle doit prévoir une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et de développement limité en veillant à situer les zones constructibles de manière à maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile. La mixité fonctionnelle (mixité de l'habitat et des activités) répond à ce principe.

Elle doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) lorsqu'il existe.

*(Voir l'extrait du Code de l'Urbanisme en annexe)*

## 1.2 **PROJET DE LA COMMUNE**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Décembre 2010, la commune du Ménil de Briouze a décidé d'élaborer une carte communale.

Cette décision a été motivée par le fait d'obtenir une définition précise des zones constructibles et non constructibles en fonction des zones desservies ou pouvant être desservies facilement en assainissement (collectif ou individuel), en réseaux divers (AEP, EDF, ...) et tout en respectant l'environnement.

Cette détermination permettra ainsi de clarifier les nombreuses demandes de permis de construire ou de certificat d'urbanisme qui n'aboutissent pas.

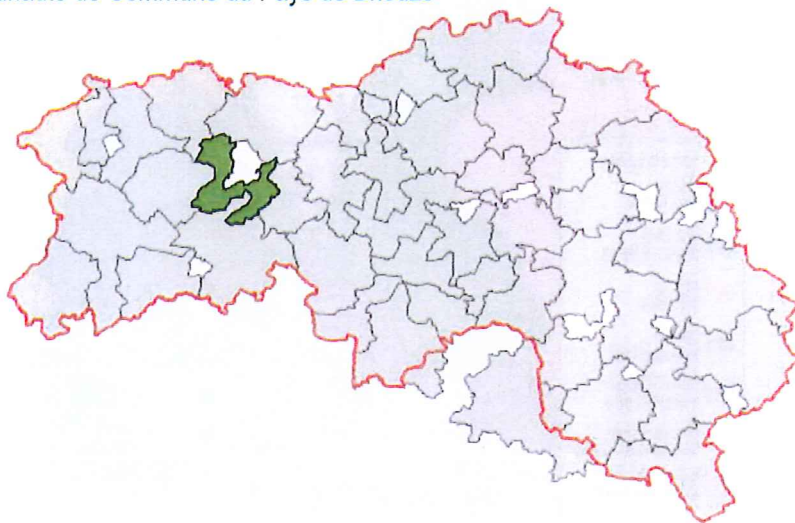
## II. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Communauté de Commune du Pays de Briouze

### 2.1 SITUATION DE LA COMMUNE

La Commune du MENIL DE BRIOUZE est située dans le pays du bocage Ornaïs, au Nord-Ouest de l'Orne, et fait partie de la Communauté de Commune du Pays de Briouze. Elle se trouve au centre d'un triangle routier formé par les trois villes de Flers, Argentan et La Ferté-Macé.

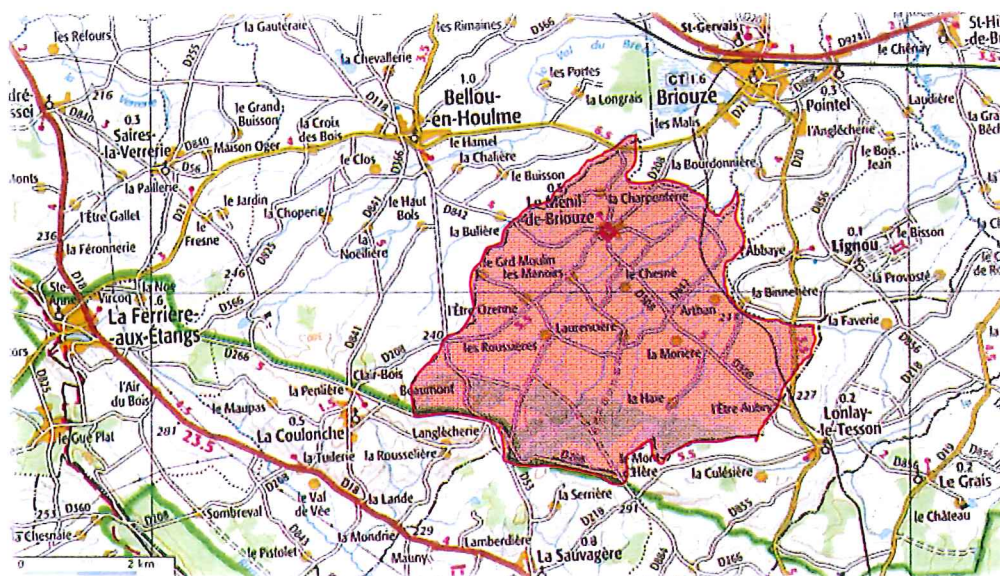
La population communale compte 542 habitants, soit une densité de 25.3 habitants au km<sup>2</sup>.



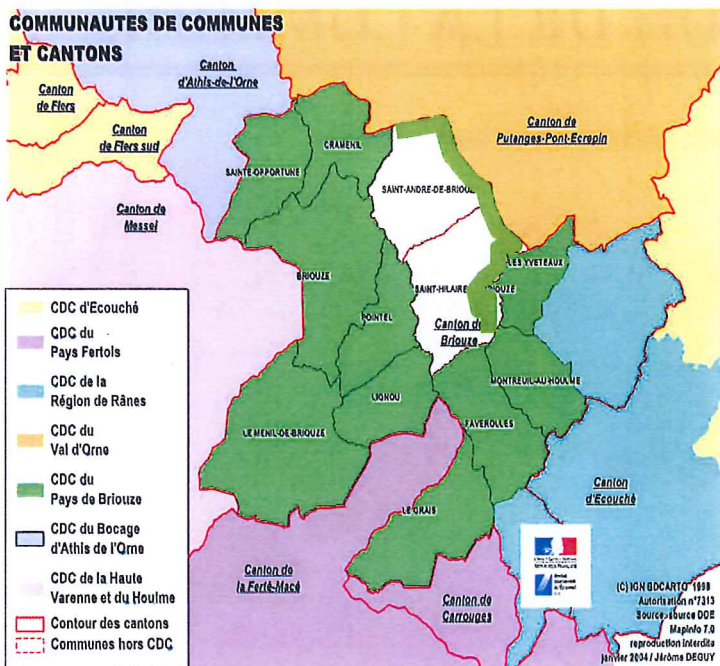
Commune du Ménil-de-Briouze  
Carte IGN – Sans échelle

Son territoire qui occupe la superficie de 2139 hectares, est délimité :

- au nord par la commune de Bellou-en-Houlme ainsi que la commune de Briouze.
- au nord-est par la commune de Pointel.
- à l'est par la commune de Lignou
- au sud-est par la commune de Lonlay-le-Tesson.
- au sud par la commune de la Sauvagère.
- au sud-ouest par la commune de la Coulonche.
- à l'ouest et au nord-ouest par la commune de Bellou-en-Houlme.



Carte Communale | MENIL-DE-BRIOUZE



## 2.2 LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNE

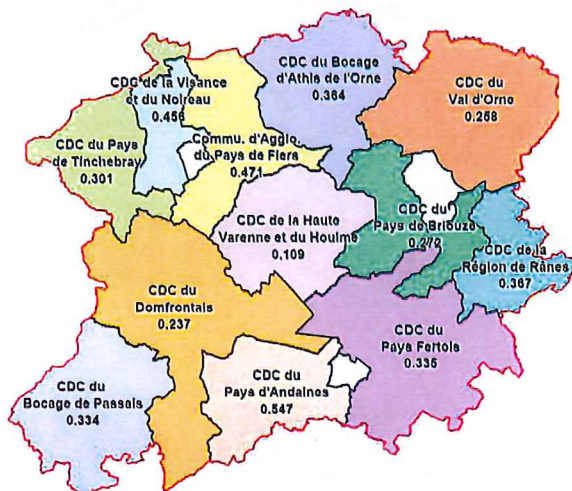
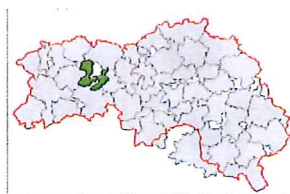
La commune du MENIL DE BRIOUZE appartient à la Communauté de Commune du Pays de Briouze qui regroupe les communes suivantes :

- BRIOUZE
- CRAMENIL
- FAVEROLLES
- LE GRAIS
- LE MENIL DE BRIOUZE
- LES YVETEAUX
- LIGNOU
- MONTREUIL AU HOULME
- POINTEL
- SAINTE-OPPORTUNE
- SAINT ANDRE DE BRIOUZE
- SAINT HILAIRE DE BRIOUZE

	Population	Superficie
<b>CDC du Pays de Briouze</b>	<b>4072</b>	<b>132,45km<sup>2</sup></b>

**Siège : Mairie de BRIOUZE**

CDC du Pays de Briouze



## 2.3 LE PAYS DU BOCAGE

La commune du MENIL DE BRIOUZE appartient au Pays du Bocage, qui a pour enjeux entre autres, de freiner le déclin de l'agriculture et de faciliter son évolution, enjeu essentiel dans cette commune dont l'activité agricole est importante (16 exploitations en 2000 pour 1139ha de terre agricole)

Commune	Population	Superficie	Mairie	Canton
Briouze	1600	1715	SALLES J.P.	Briouze
Cramenil	161	809	ONFROY J.	Briouze
Faverolles	145	1057	MAILLERD J.P.	Briouze
Le Grais	196	1221	AUVRAY B.	Briouze
Le Menil-de-Briouze	525	2139	DUVAL D.	Briouze
Les Yveteaux	120	579	LE SECQ A.	Briouze
Lignou	138	761	BIGNON J.C	Briouze
Montreuil-au-Houlme	119	782	CHEVAUCHERI G.	Briouze
Pointel	383	752	MARTIN J.	Briouze
Sainte-Opportune	215	846	BOIS J.M.	Briouze
Saint André de Briouze	192	1221	BLANCHETIERE J.	Briouze
Saint Hilaire de Briouze	303	1363	MARY X.	Briouze

## III. CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGE NATURELS

---

### 3.1 LE RELIEF

Le relief est très varié sur le territoire.

Au sud, vers le Mont d'Hère et la forêt, la ligne de crête culmine à 345 mètres de hauteur (au signal de Charlemagne), sans descendre sous 280 mètres. Cette ancienne voie romaine ouvre de belles vues aussi bien vers le nord que vers le sud.


La chute est assez vertigineuse en se dirigeant vers le nord pour atteindre une altimétrie de l'ordre de 200 à 220 mètres en moyenne, sur le quart Est du territoire, qui, au contraire est très plat et très humide, laissant entrevoir la proximité du marais du Grand Hazé sur la commune voisine de Briouze.


Ailleurs, le paysage est légèrement vallonné, sur les trois-quarts nord-ouest du territoire, où les points les plus hauts se trouvent à environ 250 mètres d'altitude.


### 3.2 LES UNITES PAYSAGERES


Selon l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, la Commune du Ménil-de-Briouze est située dans le paysage du Houlme Occidental. Ce dernier est défini comme un couloir, « qui se glisse entre les hauteurs septentrionales du massif d'Athis et les ultimes rebords nord du Domfrontais ». « Anciennement affecté à l'herbage, en vastes parcelles encloses, ce paysage offre aujourd'hui une image mixte, qui semble hésiter entre bocage et espace ouvert, ménageant une réelle transition entre l'ouest de l'Orne et la plaine d'Argentan ».


Le paysage est effectivement extraordinairement varié.

 Tout le front sud du territoire est constitué d'une forêt d'essences mixtes, sur un territoire à forte pente, ouvrant de belles perspectives vers le nord, notamment en direction du bourg. La présence de résineux donne une forte impression de paysage montagneux.

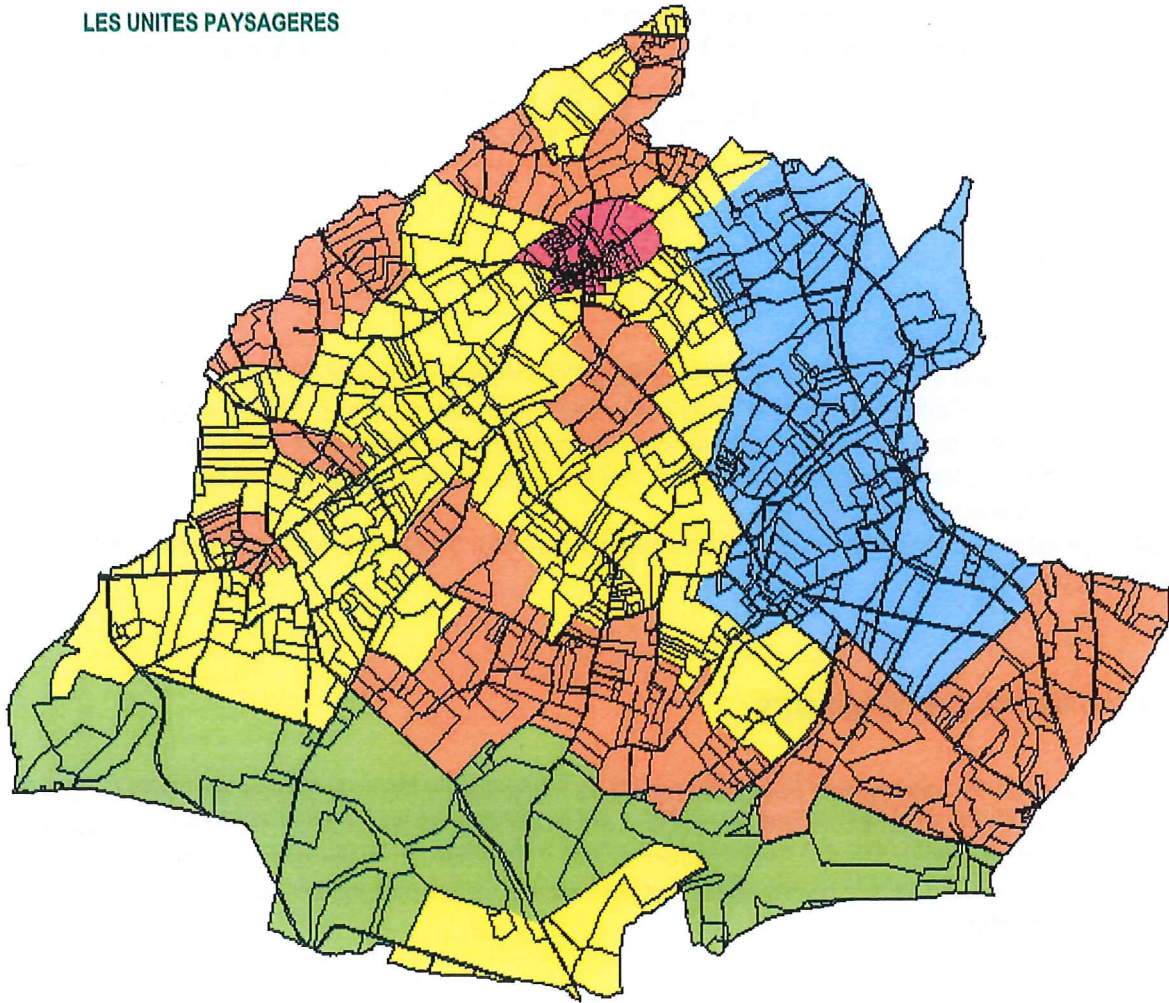
 Le front Est, est quant à lui, au contraire, très plat et humide. Le parcellaire est très découpé et petit. La présence végétales est forte et le réseau hydrographique dense (nombreux fossés creux et en eau). Cette zone est un paysage très fermé, propice à la randonnée notamment où plusieurs chemins et circuits y sont aménagés. A noter également que cette partie de la commune est traversée par l'ancienne ligne de chemin de fer Briouze-Bagnoles de L'Orne, aujourd'hui désaffectée et en friche.

 On trouve en bordure nord et entre les deux zones précédentes, principalement, un paysage intermédiaire plus ouvert, à forte présence végétale notamment autour des hameaux. Les parcelles restent de taille moyenne à petite, closes de haies très souvent. Le relief est très légèrement vallonné.

 Au centre du territoire et en bordure ouest, le paysage est plus ouvert. La couverture végétale est bien moindre et les terres sont à forte dominance de culture. Le relief est peu vallonné.

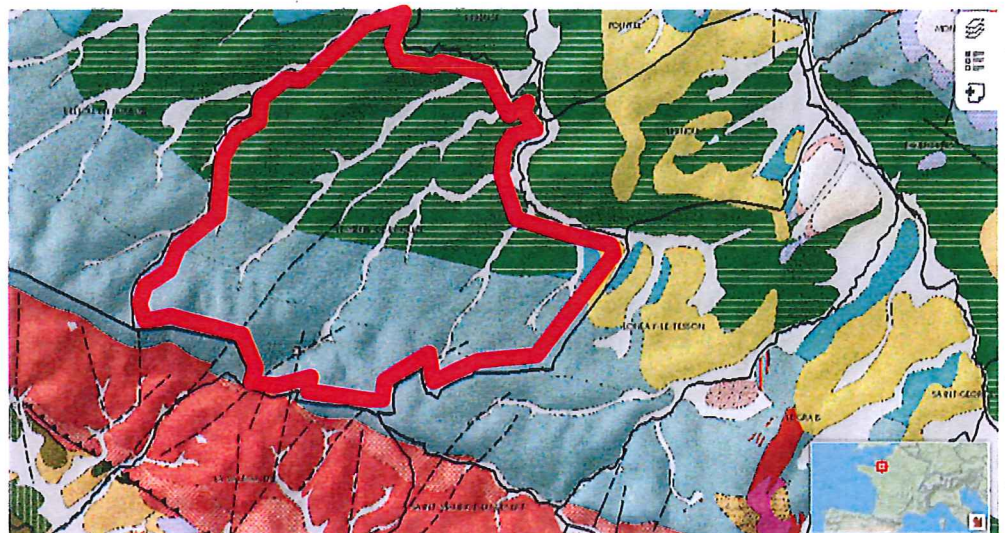
 Le tissu urbain se résume lui au centre bourg. Ce dernier est ouvert vers l'ouest et le sud, alors que sa limite nord en ligne de crête est constituée d'une barrière végétale qui ferme le paysage.

LES UNITES PAYSAGERES



- Projet : Cens
- Dépôts tourbeux de tourbes de vases
  - Alluvions récentes
  - Colluvions stériles
  - Dépôts de sédiments stériles, pélagiques
  - Argiles à limon
  - Arènes des formations briovériennes
  - Arènes des granocorites coarctées
  - Sables non carbonisés ou calcifiés
  - Sables et grès de Saint-Opportun
  - Argènes des Tulleries
  - Grès quarité
  - Tufes de Feugueschies
  - Grès de May-sous-Cens
  - Sables et grès (ou du Plessis)
  - Sables et grès (ou du Plessis) minéral de fer
  - Grès antécédent
  - Briovérien supérieur stérile: arènes, argiles, grès, conglomérats
  - Sables et grès du Briovérien, métakongrès (Sables bruns)
  - Sables et grès du Briovérien, métakongrès (Congrès)
  - Congrès à sables et conglomérats
  - Sandrages tourbeux
  - Cailloux rivières de la vallée du Jurassique triégréatif
  - Argiles brunes et calcines à sables ferrugineux
  - Sables et argiles d'Aunou
  - Sables du Poir-de-Chef
  - Microgrite polymorphe de Beauvain
  - Microgrite de Beauvain
  - Microgrite de Beauvain
  - Puits d'eau (étangs, uss, etc.)

CARTE GEOLOGIQUE LOCALE

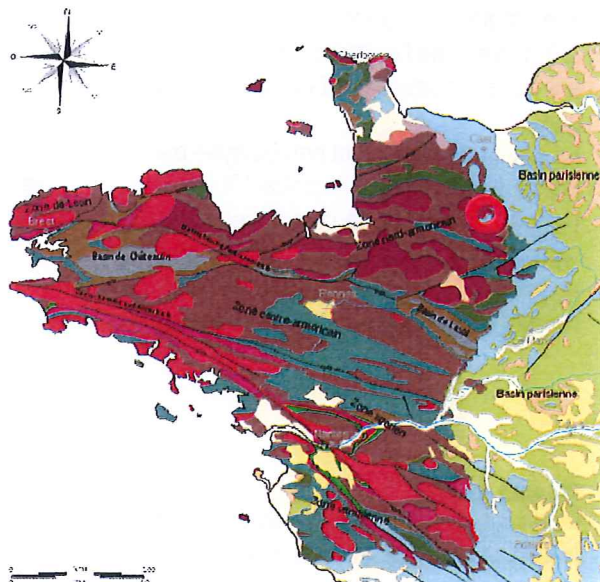


Carte Communale | MENIL-DE-BRIOUZE



**Légende**

Roches sédimentaires	
Quaternaire	[Blanc]
Mésoène	[Jaune]
Paléogène	[Orange]
Crétacé	[Vert clair]
Jurassique	[Bleu clair]
Trias	[Bleu foncé]
Permien	[Rouge]
Carbonifère	[Gris]
Dévonien	[Marron]
Ordovicien & Silurien	[Vert foncé]
Cambrien	[Vert très foncé]
Protérozoïque (Briovérien)	[Marron foncé]
Roches intrusives	
Hercynien	[Rouge foncé]
Paléozoïque inférieur	[Rouge très foncé]
Cockonien	[Marron très foncé]
Autres roches	
Opilolites	[Vert]
Failles principales	[Ligne noire épaisse]
Failles secondaires	[Ligne noire fine]
Failles de décrochement	[Ligne noire avec traits perpendiculaires]



### 3.3 LA VEGETATION

La commune possède des boisements en grande quantité et sur de grandes surfaces, surtout au sud de son territoire. La présence de nombreuses haies en maillage dense sur l'ensemble de la commune du Ménil-de-Briouze permet d'identifier les essences les plus courantes : châtaignier, merisier, charme, cornouiller, houx, noisetier, mais surtout chêne, saule, bouleau, aulnes que l'on retrouve notamment dans les parties plus humides.



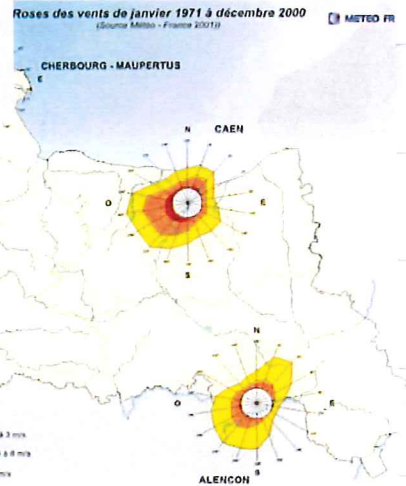
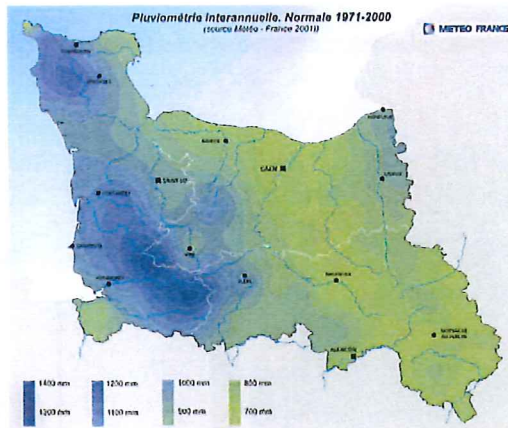
Carte Communale | MENIL-DE-BRIOUZE

### 3.4 CLIMATOLOGIE ET QUALITE DE L'AIR

#### Climatologie :

Le Pays de Briouze fait partie des secteurs bas-normand où la pluviométrie est importante (principalement dans le sud de la Manche) : de l'ordre de 1 000 mm par an. Le vent dominant est de secteur sud-ouest.

La région d'Alençon est peu balayée par les vents forts (27 jours contre 130 à Hague). Le Bocage se caractérise par (des contrastes de températures : gelées tardives au printemps, gelées précoces à l'automne, l'hiver plus froid que les régions côtières.



#### Qualité de l'air :

L'agriculture est le principal émetteur sur l'ensemble de la région Basse Normandie de gaz polluant (notamment méthane et ammoniac et produits phytosanitaires).

Arrivent en second la pollution liée aux transports puis celle liée à l'activité industrielle.

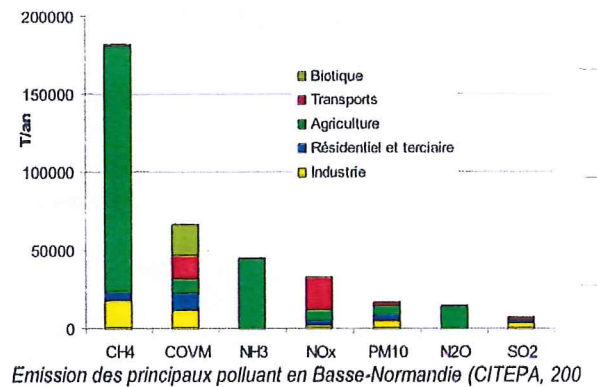
Les émissions en provenance des régions voisines sont importantes. Les vents d'Est et Nord-est ramènent notamment la pollution de la région parisienne et de Haute-Normandie.

Les quatre villes bas-normandes Saint-Lô, Caen, Lisieux et Alençon bénéficient d'une surveillance journalière des taux de pollution (dioxyde d'azote, monoxyde d'azote, poussière de suspension, dioxyde de soufre, azote).

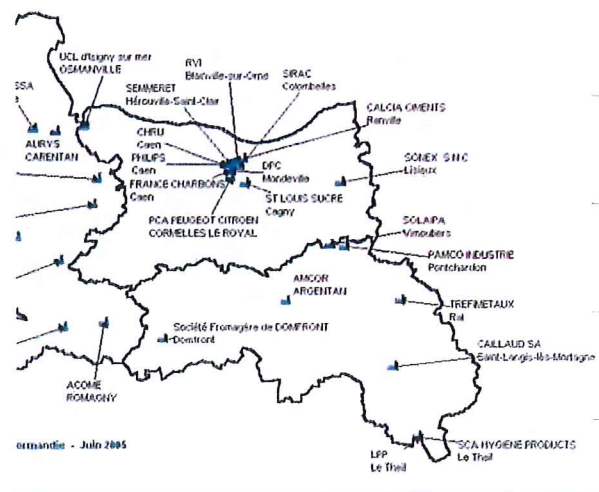
Sur la région, l'air respiré a été, sur l'année 2006, jugé de bonne ou très bonne qualité à 85% du temps. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2005 (90%). Le nombre de jours pour lesquels la qualité de l'air est médiocre est en forte augmentation : +33% à Saint-Lô : 73% à Alençon (source Air.com).

La région Basse-Normandie est la seconde française pour le taux de mortalité par l'asthme (après la Bretagne).

13% des enfants y sont touchés par l'asthme (5ème rang national).



#### Principaux rejets industriels dans l'air



A proximité du Ménil-de-Briouze, une seule industrie polluante est recensée ; la société fromagère de Domfront.

Deux campagnes de mesure ponctuelles ont été mesurées en 2001 et 2006 sur Domfront. Elles ont permis de faire une comparaison de la qualité de l'air locale avec celle de la région et d'en étudier l'évolution dans le temps : stabilité de concentration en NO2 (dioxyde d'azote) depuis 1998.

Concentration de poussière équivalente à celle d'Alençon et Saint-Lô.

Concentration en monoxyde d'azote très inférieure à celles des villes et en stabilité depuis 2001. Concentration en azote élevée, équivalente à celles de Cherbourg et Saint-Lô, supérieure à celles d'Alençon et Caen.

### 3.5 LE PATRIMOINE NATUREL

#### • Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

Le MENIL-DE-BRIOUZE est concerné par deux ZNIEFF :

La ZNIEFF de type I du « Bois et prairie de Charlemagne, dans la forêt du Mont d'Hère » a une superficie de 52 hectares, et la ZNIEFF de type II « Bassin de la Rouvre et ses affluents » qui a une superficie de 426 hectares.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique se définissent par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF :

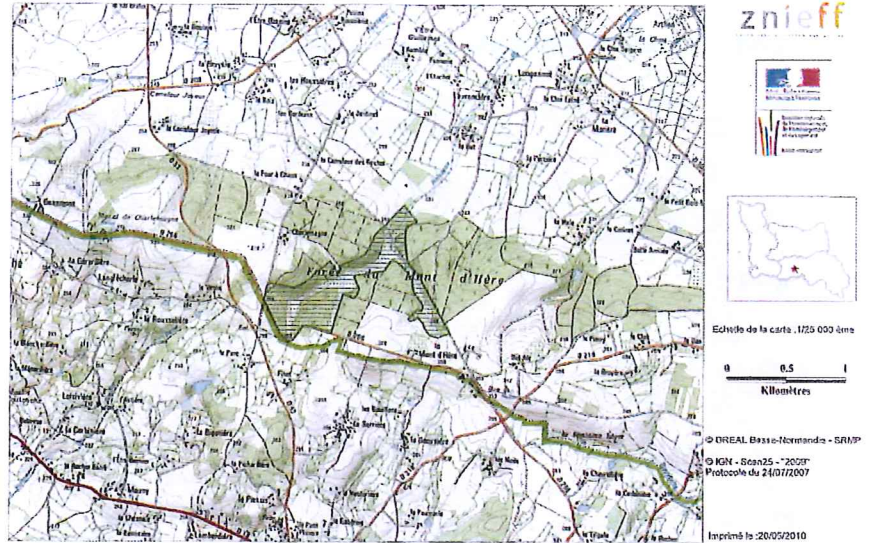
- Les zones de type I, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, ...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limités ;

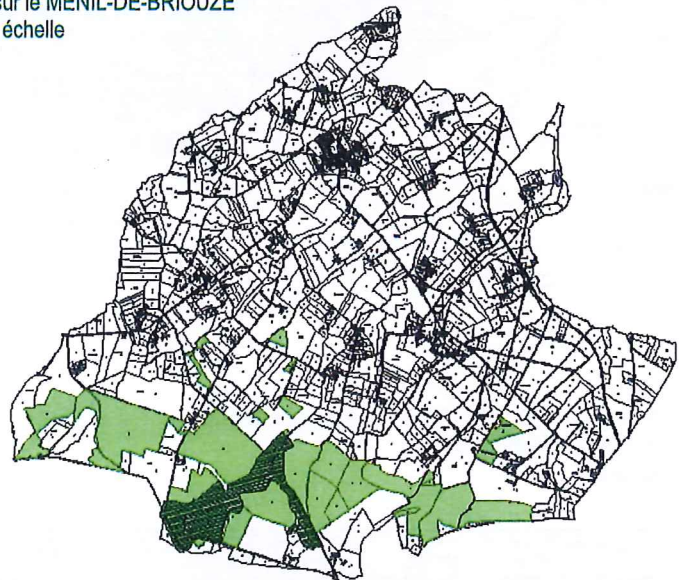
- Les zones de type II, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional



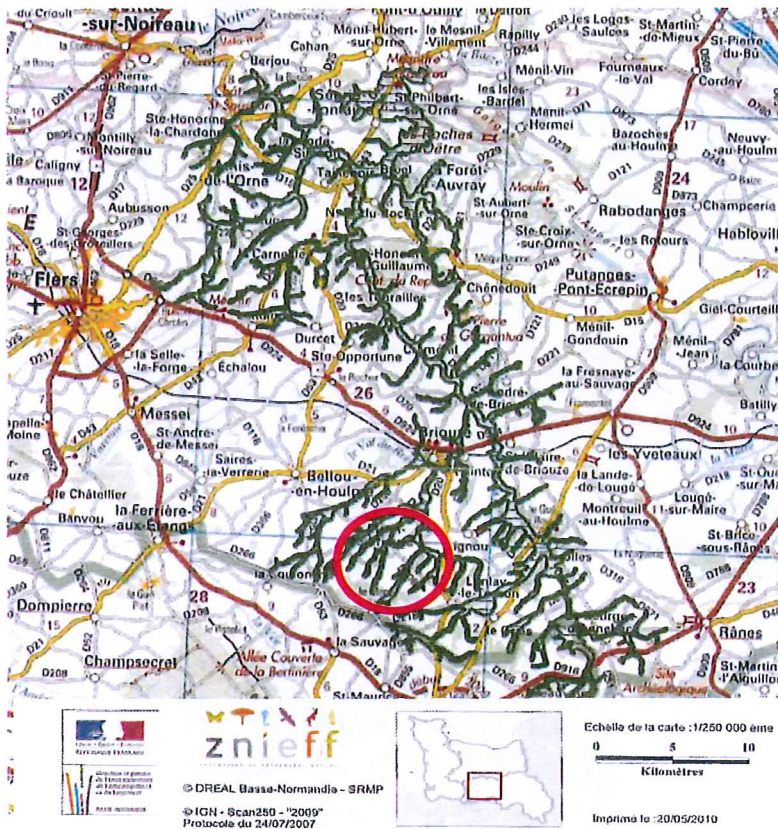
#### ZNIEFF de type I – Bois et praires de Charlemagne Vue d'ensemble – Sans échelle



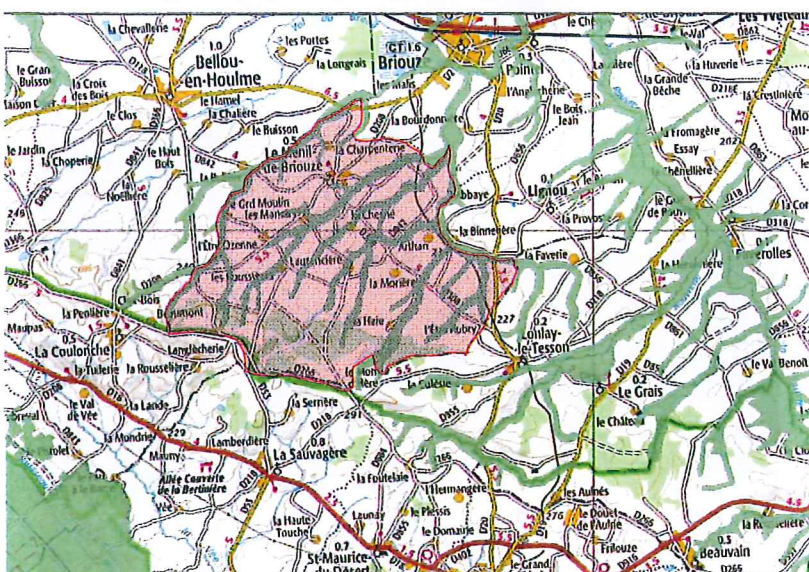
#### ZNIEFF de type I – Bois et praires de Charlemagne Vue sur le MENIL-DE-BRIOUZE Sans échelle



### ZNIEFF de type II – Bassin de la Rouvre et ses affluents Vue d'ensemble – Sans échelle



### ZNIEFF de type II – Bassin de la Rouvre et ses affluents Vue sur le MENIL-DE-BRIOUZE Sans échelle



### Les espaces naturels protégés :

#### La Faune

La Rouvre et ses affluents font l'objet d'arrêté de protection du biotope du fait de la présence, dans ses eaux de très bonne qualité, de la Truite Fario, espèce patrimoniale qui trouve ici les conditions très favorable à son développement et dont les effectifs sont en progression depuis plusieurs années.

Ces cours d'eau possèdent d'autres intérêts patrimoniaux comme le Chabot, le Loche Franche qui voit ici leur effectif augmenter.

Le Saumon d'atlantique opère un franc retour sur ce bassin de la Rouvre, ainsi que la présence d'Ecrevisses à pied blanc sur les petits affluents. A noter aussi la présence de reptile telle que la Couleuvre d'Esculade et le rare Lézard des murailles, ainsi que certaines espèces d'amphibiens comme les Crapauds, le Triton marbré et quelques espèces de grenouilles. La présence exceptionnelle de la Loutre d'Europe dans la Rouvre, découverte en Aout 1990.

Au point de vue ornithologique, le Pic Mar, le Héron Cendré et le Martin-pêcheur.

#### La Flore

Sur cette zone on remarque une grande variété de groupements végétaux et la présence d'espèces remarquables et rares dans la région dont certaines sont protégées au niveau régional ou national.

Les espèces protégées au niveau régional sont l'Espargoute de Morison (pelouse siliceuse), la Sanguisorbe officinal, Andraea Rothii ainsi que la Cladonia Rangiferina et celles qui sont protégées au niveau national sont les suivantes :

La Pilulaire à globule, le Flûteau nageant ainsi que le Rossolis à feuilles rondes.

#### Les finalités des arrêtés préfectoraux de protection du biotope sont :

- La protection d'un environnement remarquable, nécessaire à l'alimentation, à la reproduction, au repos et à la survie d'espèces protégées, par l'adoption des mesures adaptées à (ou aux) espèce (s) et à leur milieu spécifique.
- La préservation contre les atteintes futures : destructions, altération ou dégradation du milieu.
- La préservation du milieu naturel pour lutter contre la disparition d'espèces protégées.

### 3.6 LE PATRIMOINE NATUREL

#### ◦ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune du Ménil-de-Briouze est concernée par le :

- **SDAGE du Bassin versant de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands** approuvé respectivement le 20 novembre 2009
  - Et plus particulièrement le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Bassin Orne Moyenne**
- **SDAGE de Bassin Loire Bretagne** approuvé le 18 novembre 2009
  - Et plus particulièrement le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de la Mayenne**

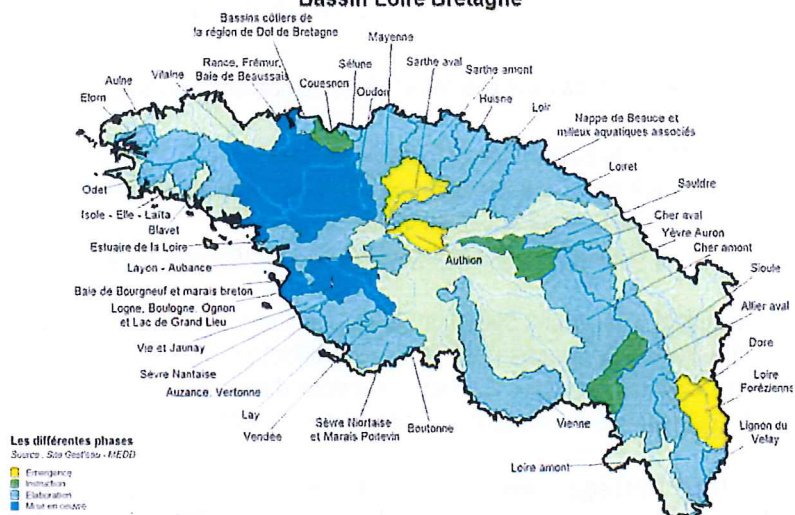
Une fois approuvés, les SAGE ont une portée juridique : toutes les décisions prise dans le domaine de l'eau et par les services de l'Etat et les collectivités publiques devront être compatible avec le SAGE.

Les SAGE doivent tenir compte des orientations des SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux) élaborées au niveau de chaque grand bassin hydrographique.

Les enjeux du SAGE sont :

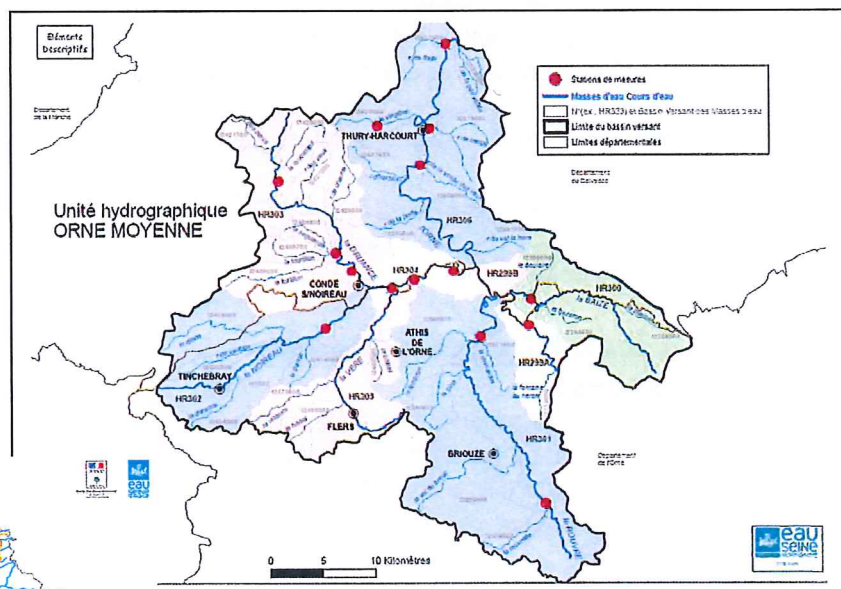
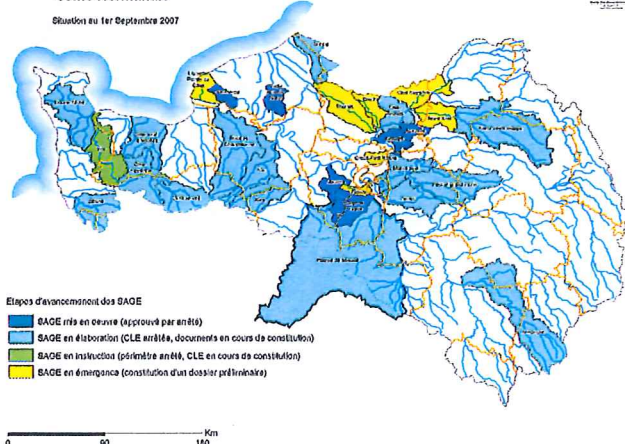
- L'amélioration de la qualité de l'eau pour sécuriser l'approvisionnement en eaux potables (gestion qualitative et quantitative)
- La lutte contre l'eutrophisation des plans d'eau et des cours d'eau pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la mise en valeur touristique.
- La protection des populations piscicoles et restauration de la libre circulation piscicole, mais aussi de l'amélioration des conditions de reproduction des poissons et la réserve des

Etat d'avancement des SAGE au 27/03/2006  
Bassin Loire Bretagne



← **Le bassin versant de la Mayenne** est un vaste territoire (4358 km<sup>2</sup>) formé par la rivière « La Mayenne » et ses affluents (à l'exception de l'Oudon qui fait l'objet d'un autre SAGE). Il s'étend sur 5 départements (Mayenne, Orne, Maine-et-Loire, Manche et Ile-et-Vilaine), 292 communes, 3 régions administratives (Pays de la Loire, Basse-Normandie, Bretagne). La population du bassin versant est estimée à 280 000 habitants. Le réseau hydrographique y est très dense : 6 500 km de cours d'eaux principaux. Le bassin versant a été découpé en 17 sous-bassins versant. Le sud de la commune du Ménil-de-Briouze se situe dans cette zone.

Avancement des SAGE dans le bassin Seine-Normandie



↻ **Le bassin versant de l'Orne Moyenne** est un territoire de 1269km<sup>2</sup>, sur les départements de l'Orne et du Calvados, et couvre 180 communes. La population du bassin versant est estimée à 108 000 habitants. Le SAGE est encore en cours d'élaboration. La majeure partie de la commune du Ménil-de-Briouze se situe dans cette zone.

### 3.7 LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

L'alimentation en eau potable relève de la compétence du Syndicat Intercommunale d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) « Houlme »

Le SIAEP du Houlme possède 3 prises de surface :

- « Taillebois » sur la commune de Notre Dame du Rocher
- « Laudière » sur la commune de Pointel
- « La Grande Ile » sur la commune de La Fresnaye au Sauvage

Le syndicat a lancé une opération de restructuration de ses points de production et la construction d'une nouvelle usine centrale dont l'achèvement est prévu pour début 2013.

La nouvelle usine traitera les eaux de la prise d'eau de « Laudière » alimentée par la rivière Rouvre, qui présente actuellement des traces de pesticides, et en cas d'étiage, la prise de la Grande Ile (Rivière Orne).

Le SIAEP s'est également lancé, en 2003, dans une campagne de sensibilisation de la protection de la ressource en eau (formation des agriculteurs et des collectivités sur l'utilisation des pesticides ...)

Enfin, la source du ruisseau Philippe, situé au sud-ouest de la commune du Ménil de Briouze est un captage du SIAEP de Messei. Ce captage ne possède pas de périmètre de protection établi par un hydrogéologue agréé.

### 3.8 PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

#### 3.8.1 Zones Humides :

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent.

Les zones humides, « infrastructures naturelles » irremplaçable, participent à l'autoépuration de l'eau contribuent à l'atténuation de l'effet des crues et au soutien d'étiage, et assurent un ensemble de fonctions indispensable à la société (tourisme, loisirs, élevage ...)

La commune du Ménil de Briouze est concernée par des zones humides. Ces zones font l'objet d'une cartographie établie par la DREAL.

#### 3.8.2 Inondation et remontées de nappes :

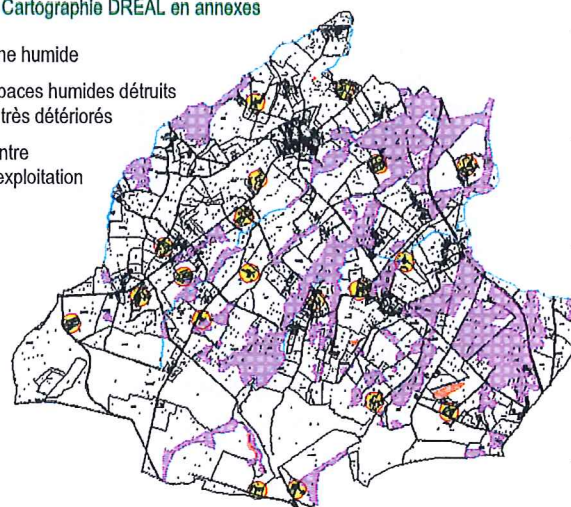
La commune du Ménil de Briouze a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêté préfectorale du 29/12/1999 paru dans le journal officiel du 30/12/1999 suite aux inondations et coulées de boue qu'elle a subi du 25/12/1999 au 29/12/1999.

En outre, la commune figure désormais à l'atlas des zones inondables ainsi que sur l'atlas des profondeurs de la nappe phréatique établis par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Les constructeurs doivent prévoir des dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité et de dégradation du bâtiment.

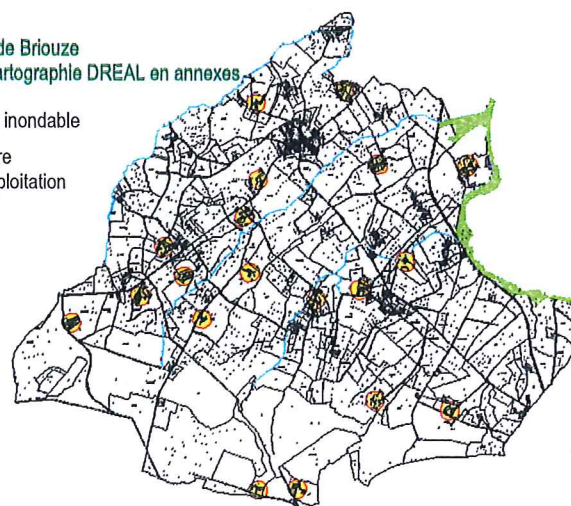
**Zone Humide**  
Vue sur le Ménil de Briouze  
Sans échelle – Cartographie DREAL en annexes

-  Zone humide
-  Espaces humides détruits ou très détériorés
-  Centre d'exploitation



**Zone Inondable**  
Vue sur le Ménil de Briouze  
Sans échelle – cartographie DREAL en annexes

-  Zone inondable
-  Centre d'exploitation



### 3.8.3 Argiles :

La commune du Ménil de Briouze est recensée par le Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM) comme commune soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa faible). La plaquette « *construire sur sols argileux dans l'Orne* » est disponible sur le site de la DDT ([www.orne.gouv.fr](http://www.orne.gouv.fr)) ainsi qu'en mairie.

### 3.8.4 Risque sismique :

La nouvelle réglementation parasismique classe cette région, et notamment la commune du Ménil de Briouze, en zone 2 d'aléa sismique faible, ce qui se traduit par l'application de norme parasismique dans le domaine de la construction.

### 3.8.5 Risque industriel :

Il n'y a pas de site pollué sur la commune du Ménil de Briouze.

Un ancien site industriel, dont l'activité de « sciage et rabotage de bois, hors imprégnation » est terminé et est inventorié dans l'inventaire Historique des Sites Industriel et Activités de Service.

Le bâtiment situé sur l'ancien sol industriel est réaménagé en bâtiment de stockage agricole.

### 3.8.6 Les déchets

La commune du Ménil de Briouze est concernée par le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.E.D.M.A) de l'Orne approuvé par le Conseil Général le 11 juin 2007, qu'elle doit respecter.

Elle appartient au SIRTOM d'Andaine pour les ordures ménagères.

La déchetterie la plus proche se situe à Briouze. Certains déchets banals et dangereux sont acceptés.

Les déchets des entreprises et artisans ne sont pas acceptés.

Pour les déchets du BTP, la commune du Ménil de Briouze est couverte par le schéma de gestion de l'Orne.

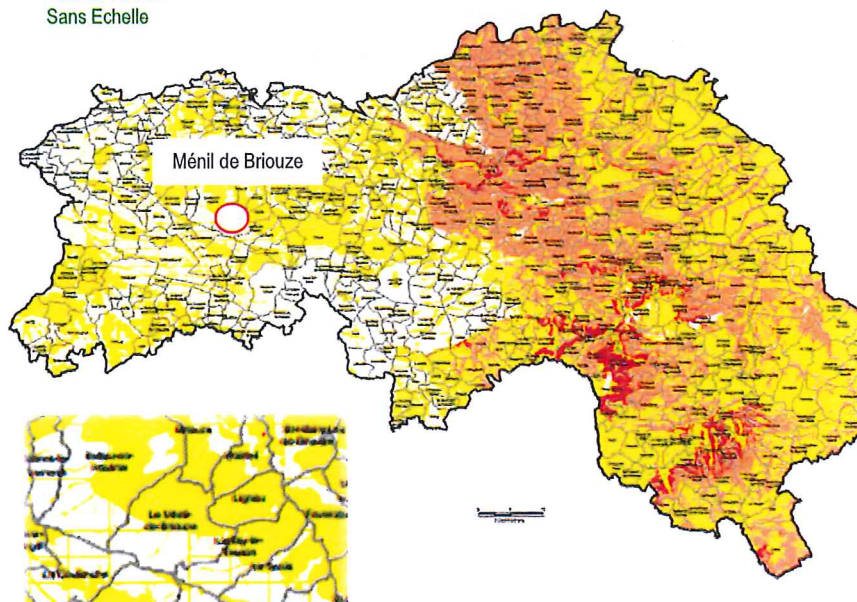
### 3.8.7 Charte éolienne

La Charte éolienne de l'Orne :

Tout le territoire de la commune est compatible avec un parc éolien, sous réserve de la prise en compte des sensibilités locales et pour certains secteurs de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées à l'échelle du département de l'Orne.

La commune du Ménil de Briouze est située en limite de la zone de Développement de l'Eolien du Houlme, actuellement en cours d'instruction. Elle est également située dans une zone grevée de servitudes.

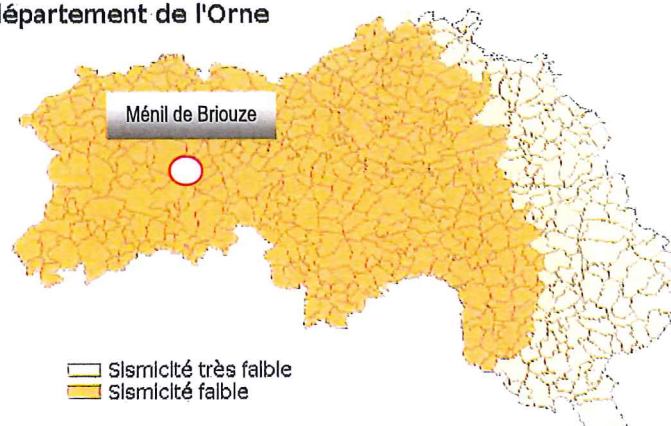
Risque Argileux  
Vue sur l'Orne  
Sans Echelle



Risque Argileux  
Vue sur le Ménil de Briouze  
Sans Echelle

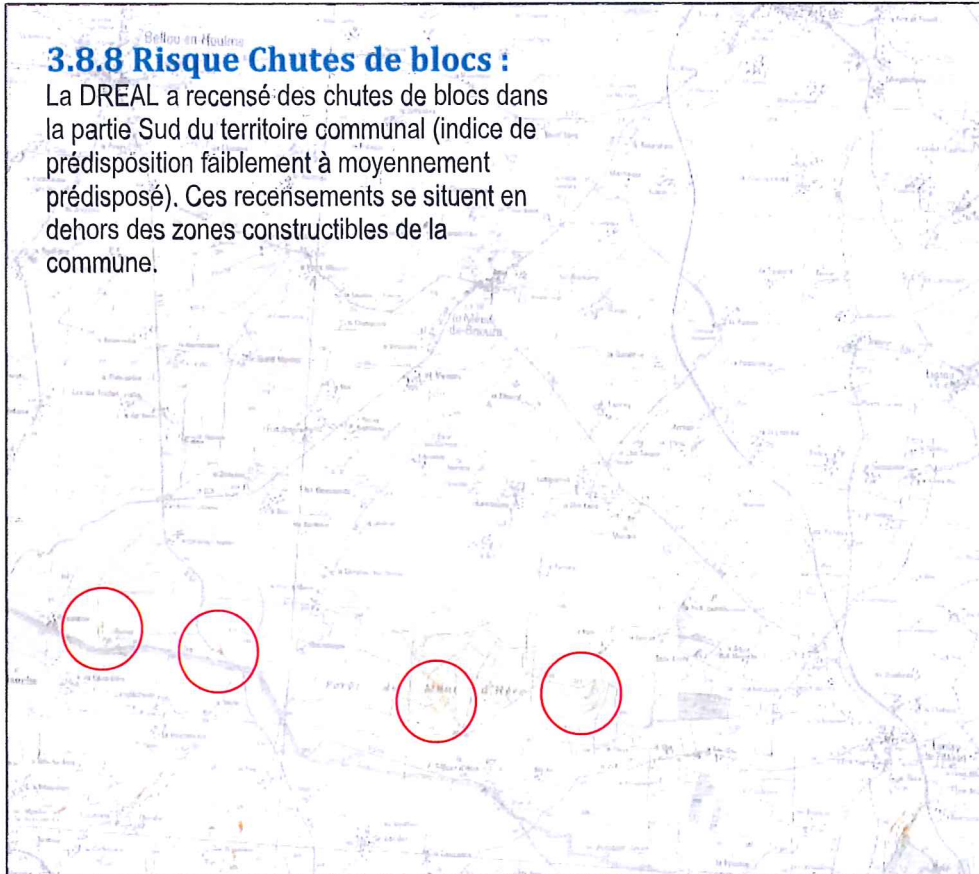


### Zones de sismicité dans le département de l'Orne



#### Risque sismique : sismicité faible :

- Les constructeurs ont l'obligation de respecter les normes parasismiques
- La plaquette « nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » est disponible sur le site de la DDT ([www.orne.gouv.fr](http://www.orne.gouv.fr)).



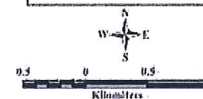
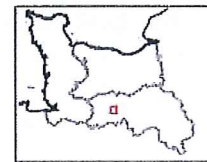
**Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie**

Etat des connaissances : novembre 2011  
 version 0.01 V2.02 SURMONT DREAL

**LE MÉNIL-DE-BRIOUZE**  
 61260

Indice de prédisposition (évaluation repartie sur des critères de pente)

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- zones non constructibles



ÉLABORÉ PAR  
 DREAL - BASSSE-NORMANDIE  
 LE MÉNIL-DE-BRIOUZE

### 3.8.9 Le Grenelle de l'environnement

La loi Grenelle I a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2008.

Le Grenelle II

**La loi n°2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, a été définitivement adoptée par le Parlement et publié au Journal Officiel le 12 juillet 2010.**

Les principaux objectifs de la loi Grenelle :

Il permet d'enraciner la mutation écologique à la fois dans les habitudes et dans la durée.

#### **Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification.**

Favoriser un urbanisme économe en ressources foncière et énergétique, mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transport tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

#### **Un changement essentiel dans le domaine des transports.**

Faire évoluer nos infrastructures de transport et nos comportements afin d'assurer une cohérence d'ensemble pour les infrastructures de transport et adapter aux défis énergétiques et écologique actuels.

#### **Réduire les consommations d'énergie et le contenu en carbone de la production.**

L'objectif est de réduire radicalement nos émissions de gaz à effet de serre grâce à la production d'énergie renouvelable et au développement de nouveaux carburants issus de végétaux ou de déchet organiques ...

#### **Préservation de la biodiversité**

La loi vise à prendre des mesures afin :

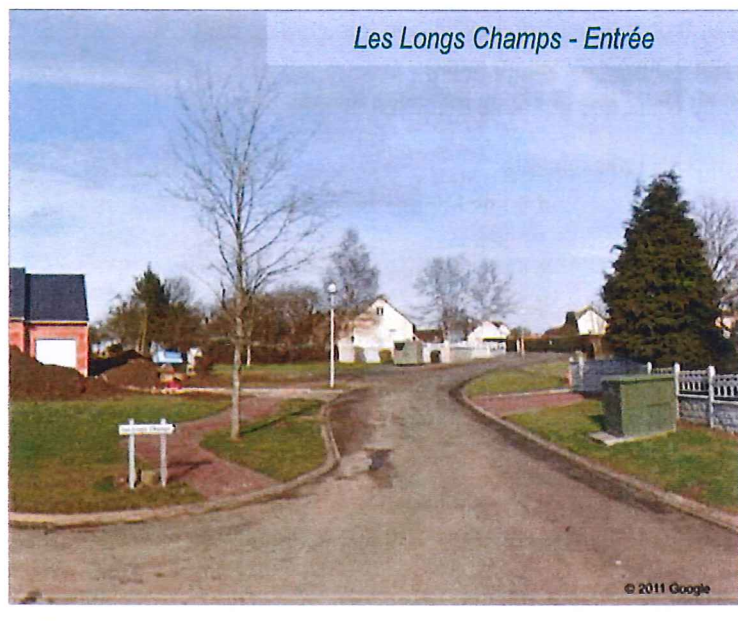
- D'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une bonne qualité des eaux
- Elaborer, d'ici 2012, une trame verte et une trame bleue
- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

#### **Risques, santé, déchets**

Les actions dans ces domaines se concrétisent par une accentuation des mesures de lutte contre les nuisances lumineuses et sonores, et de gestion durable des déchets.



## IV. OCCUPATION DU SOL ET LOGEMENT



### 4.1 L'ESPACE URBANISE

#### Situation Géographique et Architecture

L'habitat sur la Commune du MENIL-DE-BRIOUZE est faible et parsemée. Ceci est notamment lié à l'importance de l'activité agricole (60% du territoire de la commune) pour laquelle les habitations se trouvent sur le centre d'exploitation ou à proximité. La forêt du Mont d'Hère situé au Sud de la Commune occupe 14% du territoire.

- **Le centre bourg**, se développe autour de l'église et des services et commerces (boulangerie, épicerie, bar tabac restaurant). Les constructions sont encore en majorité anciennes. Le granit est largement dominant dans le centre bourg, aux abords de l'église.

On peut dénombrer une vingtaine de **hameaux et lieudits** répartis sur le territoire de la commune, correspondant pour la plupart à des centres d'exploitations. Les habitations sont pour la plupart en granit. Dans ces hameaux, les surfaces de plancher sont principalement dédiées à l'activité agricole.



## 4.2 UN PARC IMMOBILIER EN PROGRESSION

### Les opérations d'aménagements

La quasi-totalité (96%) des logements de la commune sont du type maison individuelle (groupée ou non). Les constructions récentes sont principalement regroupées autour du centre bourg. Plusieurs opérations foncières ont été mises en œuvre au cours des quarante dernières années :

#### Individuels groupés (Les Acacias)

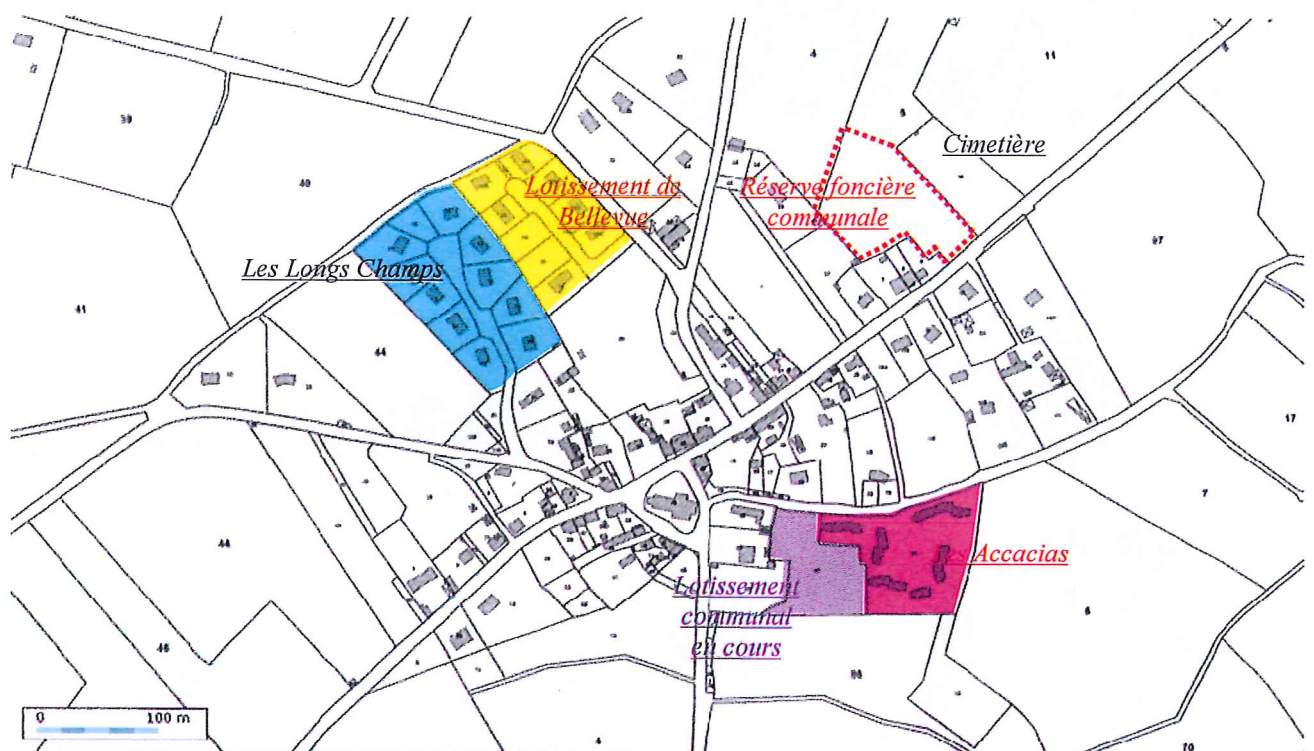
- 12 logements en 1976
- 4 logements en 1980
- Soit 16 au total.

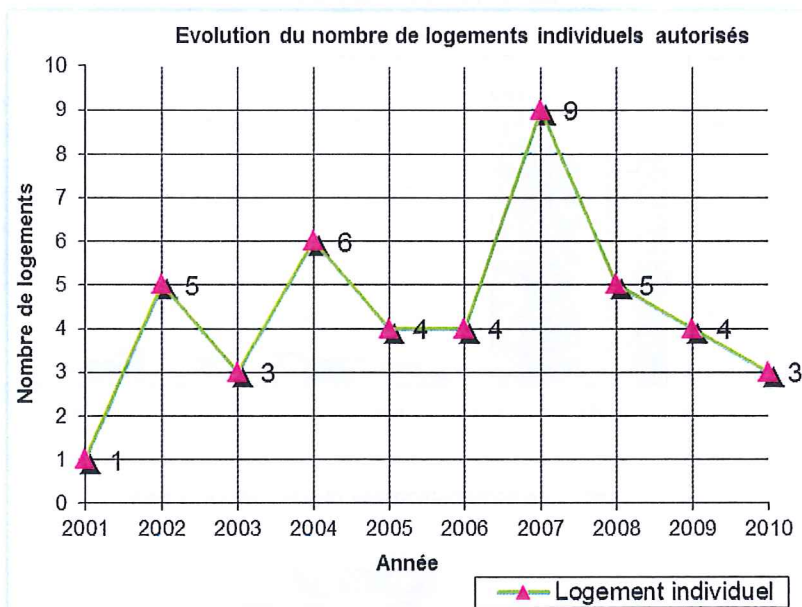
#### Lotissements

- « Les Longs Champs »  
10 lots
- « Lotissement de Bellevue »  
9 lots
- Lotissement communal  
3 lots (vendus en 2011)
- Projet 2012  
4 lots

Pour ces opérations, toutes les parcelles en accession à la propriété ont été vendues. Actuellement, la commune ne dispose que d'une seule réserve foncière pour réaliser d'autres opérations, près du cimetière.

Extrait cadastral – Sans échelle





### Evolution du nombre des logements autorisés

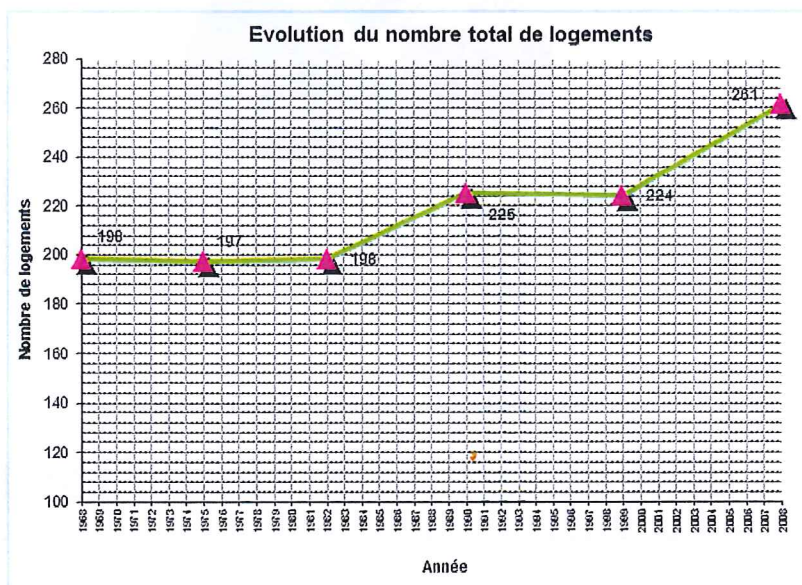
Depuis 1975, le nombre de logements autorisés sur la commune est en nette progression. Il passe d'une moyenne de 1 logement par an entre 1975 et 1999, à 3 logements entre 1999 et 2007.

La tendance se confirmera en 2008, avec la réalisation du lotissement communal de Bellevue (9 lots) et avec un nouveau lotissement communal de 4 lots en cours de réalisation.

Avant 2006, 204 logements ont été autorisés. Le nombre total de logements recensés en 2008 était de 261, soit une augmentation de 28% (dans l'Orne 26.4% et dans la CDC DU Pays de Briouze 24.5%).

De nombreuses demandes de certificats d'urbanisme ont par ailleurs été négatives au cours des dernières années.

On constate que le potentiel annuel sur la commune du MENIL-DE-BRIOUZE est de l'ordre 4 logements neufs par an.



## 4.3 NATURE DU PARC IMMOBILIER ET STATUTS D'OCCUPATION

### Résidences principales / résidences secondaires

Les résidences principales représentent 85.7% du parc de logement d'après le recensement de 2008 (82.9% pour la CDC du Pays de Briouze).

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 9.6% (8.7 pour la CDC du Pays de Briouze).

### Résidences principales

Après une baisse entre 1968 et 1975, le nombre de résidences principales est en augmentation : progression de 37.6% entre 1975 et 2008, légèrement supérieur à celles de l'Orne et de la CDC du Pays de Briouze.

Orne : + 32%

CDC du Pays de Briouze : 31.6%

Cet accroissement peut favoriser le développement économique de la commune, en matière de commerces et services.

### Résidences secondaires et logements occasionnels

Elles sont en augmentation depuis 1968 : leur nombre a plus que quadruplé depuis 1968 : 25 résidences secondaires recensées en 2008.

Sur la CDC, le pourcentage est quasiment équivalent : 8.7% contre 9.6% pour la commune du MENIL-DE-BRIOUZE.

### Logements vacants (RP2008)

Le nombre de logements vacants est en diminution depuis 1990 : 12 logements restent vides. En 2008, il représentait 4.8% des logements recensés. C'est nettement moins que pour l'Orne : 8.0%.

A ce jour, aucun logement locatif n'est vacant (loyers peu élevés).

### Age du Parc immobilier

Le parc immobilier est ancien. 54.5% des résidences principales datent d'avant 1949.

Le parc locatif HLM a été construit en 1976 et 1980 (« les Accacias »).

Globalement, le parc a une légère tendance au vieillissement.

### Statut d'occupation des résidences principales

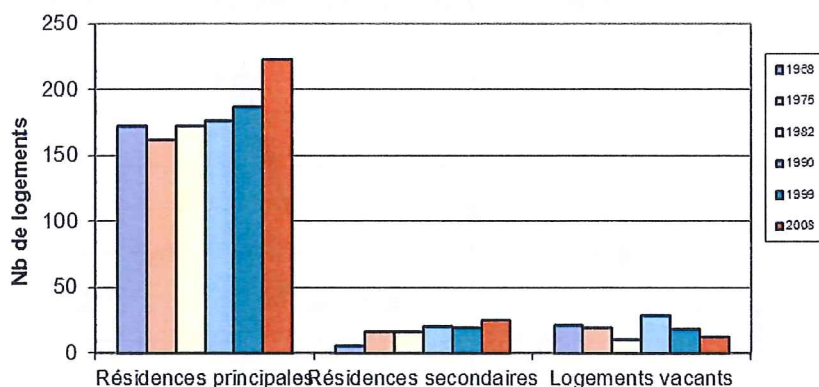
La commune comptait en 2008 73.8% de propriétaires (nettement plus que pour le département de l'Orne), pour 25.8% de locataires et 0.4% des logements mis à disposition gratuitement.

Seulement 6.6% des locations sont en HLM : un chiffre modeste, très inférieur à la moyenne départementale mais cohérent compte tenu du caractère rural. La commune possède en outre 7 logements locatifs conventionnés.

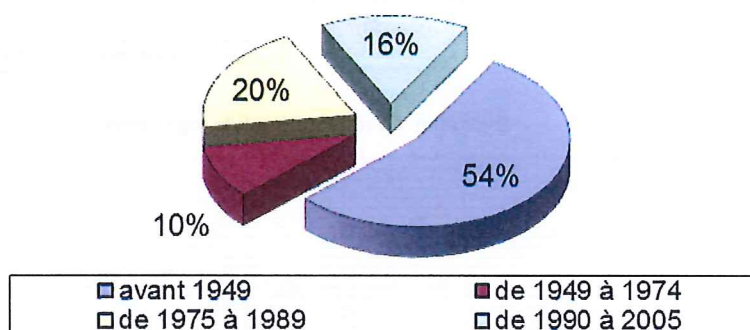
### Types de logements et surfaces de logements

Il n'existe sur la commune que 8 logements en immeuble collectif (Recensement 2008).

Evolution du nombre de logements, par type, depuis 1975



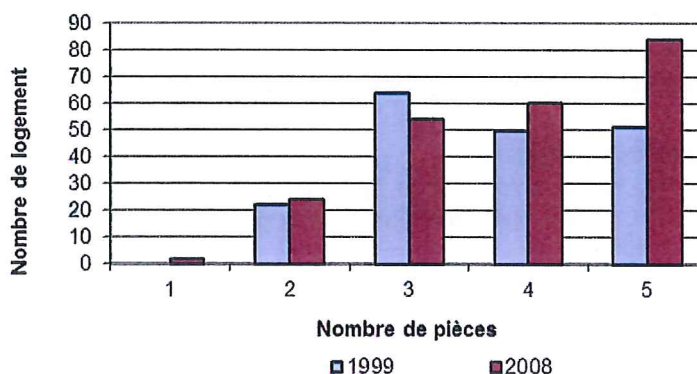
Année de construction des résidences principales

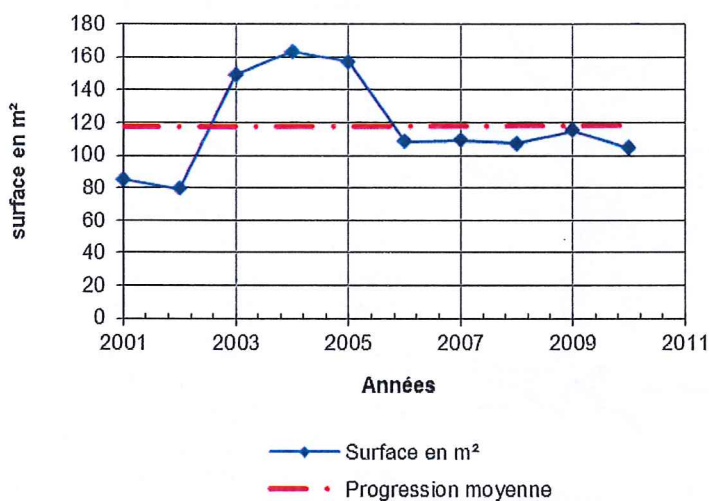


Résidences principales - RP2008

Statut	Le Ménil-de-Briouze	Orne
Propriétaire	73.8%	62.4%
Locataire		
- HLM Loué vide	6.6%	14.9%
- Loué	19.2%	20.7%
Logé gratuitement	0.4%	2.0%

Evolution du nombre de pièces des logements



Surface moyenne des logements en m<sup>2</sup>

Les autres Logements étant exclusivement des maisons individuelles.

En 2008, 11.8% des logements comptaient 1 ou 2 pièces ; 50.6% comptaient 3 ou 4 pièces et 37.6% comptaient 5 pièces ou plus.

La progression sur les dix dernières années porte uniquement sur les logements de 4 pièces ou plus, alors que les logements de 3 pièces sont en forte régression.

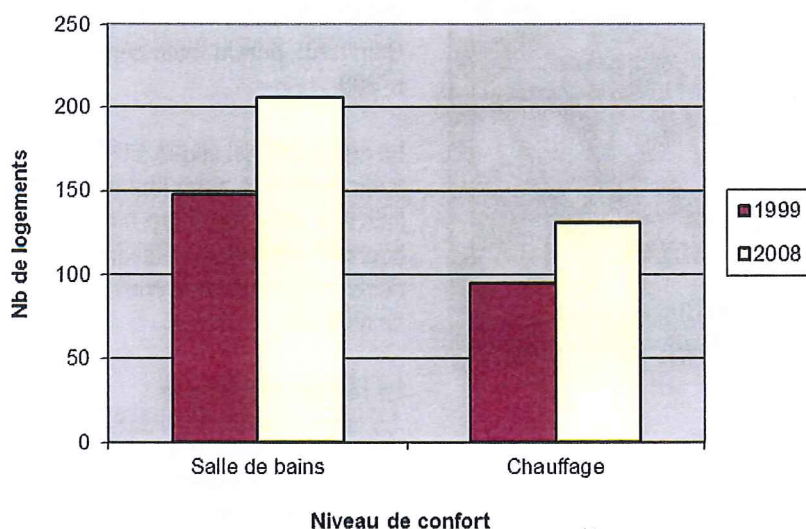
Cette progression est en adéquation avec l'augmentation du nombre de logements : les besoins actuels correspondent à des espaces de vie plus fonctionnels, notamment en milieu rural où le coût de la construction et de l'immobilier est inférieur à celui des agglomérations. La répartition du nombre de pièces est par ailleurs équivalent qu'il s'agisse des logements en propriété ou en location.

D'autre part, il n'existe pas de structure d'études supérieures à proximité, ce qui ne favorise pas la location des petits logements.

Les statistiques réalisées entre 2001 et 2010 montrent que les surfaces moyennes des logements, depuis 2006, restent stables.

C'est donc bien de la fonctionnalité (augmentation du nombre de pièces) qui est recherchée et non pas nécessairement une augmentation des surfaces de vie.

Evolution du niveau de confort



### Niveau de confort des résidences principales

L'amélioration du confort des résidences principales est en constante augmentation. En 2008, 92.1% des résidences étaient équipées d'une baignoire ou douche, et 58.7% du chauffage central ou électrique.

Cette progression est vraisemblablement liée à plusieurs phénomènes :

- Les logements neufs sont équipés « tout confort ».
- Les logements peu équipés sont rénovés

Une OPAH avait été lancée il y a environ 10 ans.



#### 4.4 LES VOIES DE COMMUNICATIONS

##### Situation de la Communauté de communes

La communauté de communes du Pays de Briouze se trouve au centre d'un large triangle autoroutier entre CAEN et ALENCON - LE MANS (A 28 et A88), entre LE MANS et RENNES (A81), et entre RENNES-FOUGERE et CAEN (A84), la plaçant à 30km de l'axe CAEN-LE MANS, à 80km de l'axe CAEN-RENNES, et de l'axe RENNES-LE MANS.

BRIOUZE se trouve sur l'axe FLERS – ARGENTAN (D.924) qui comptait en juin 2011 un trafic de l'ordre de 6965 véhicules/jour.

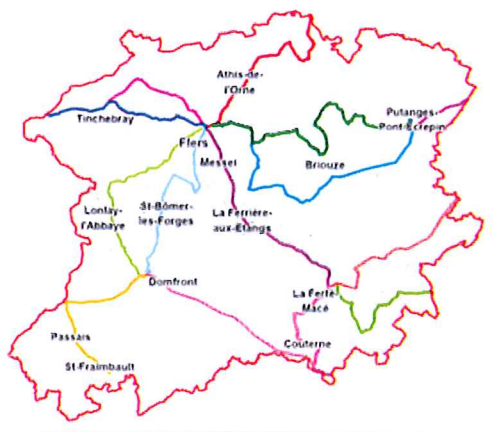
On rejoint la commune du MENIL-DE-BRIOUZE, depuis Briouze, par la route départementale n°21 (Axe Briouze-Domfront), puis la route départementale n°208.

La commune est située à l'écart des grands axes routiers. A noter tout de même que la liaison à 2x2 voies Flers-Argentan est en cours de réalisation et favorisera le désenclavement de la communauté de communes.



##### Les Routes Départementales sur le Territoire du MENIL-DE-BRIOUZE

##### Lignes de cars quotidiennes



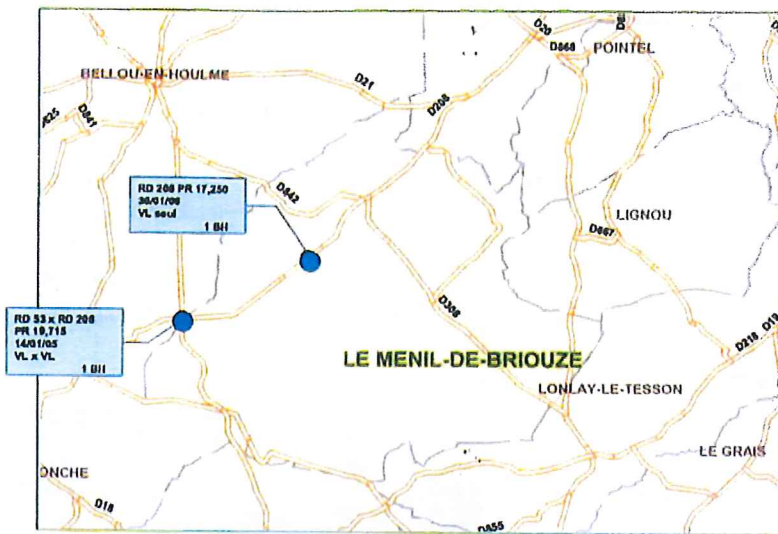
**La ligne de bus 12 Flers/Putanges-Pont-Écrepin quotidienne passe par LE MENIL-DE-BRIOUZE, uniquement le Mercredi.**

##### Le réseau secondaire

La commune est traversée par les routes départementales : n°21, 208 et 308 dont les trafics en 2009 étaient :

- RD21 (de Briouze à Bellou-en-Houlme) : 1439 véh./jour
- RD208 (de la RD21 au Ménil-de Briouze) : 820 véh./jour
- RD208 (du Ménil-de-Briouze à la RD53) : 414 véh./jour
- RD 308 (de la RD20 au Ménil-de-Briouze) : 344 véh./jour

Le réseau viarie est complété par les voies communales et chemins ruraux, suffisamment dense pour permettre la desserte des hameaux dont une large partie se trouve en impasse.



**LEGENDE ET ABBREVIATIONS**

- P.R. : Point de Repère
- Définition des « victimes » depuis le 1er janvier 2005
- TuS : Toute personne qui décède sur le coup ou dans les 30 jours qui suivent l'accident
- BH : Blessé Hospitalisé (victime admise comme patient dans un hôpital plus de 24 heures)
- B.N.H. : Blessé Non Hospitalisé (victime ayant fait l'objet de soins médicaux mais n'ayant pas été admise comme patient à l'hôpital plus de 24 heures)
- : accident mortel

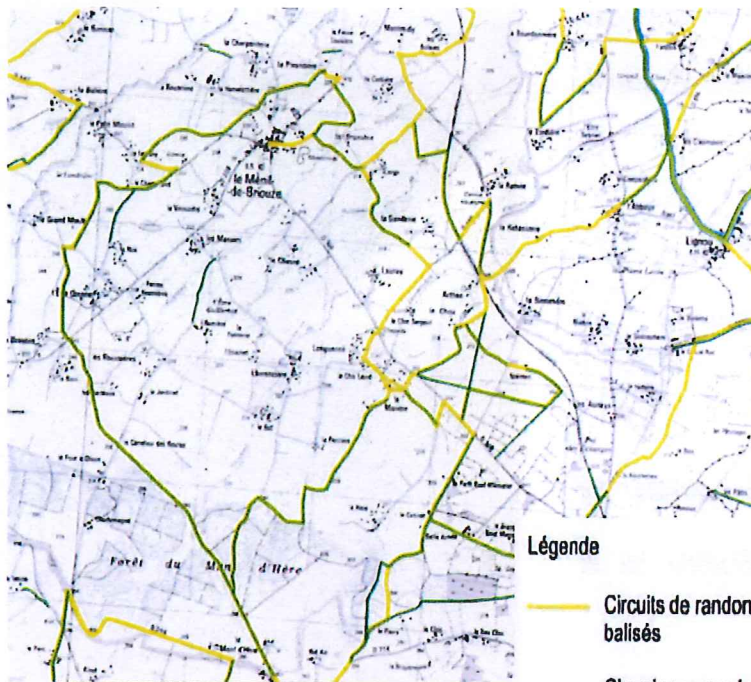
**Accidentologie et sécurisation**

Le nombre d'accidents corporels recensés entre 2005 et 2009 est faible : 2 accidents dont l'un sur la RD208 et l'autre au carrefour des RD53 et RD208, pour lesquels aucun décès n'a été recensé.

Le carrefour Joyeux a déjà été le site d'accidents mortels, mais il a depuis été sécurisé.

**Desserte Bus**

Outre la ligne 12 régulière, la commune bénéficie du ramassage scolaire pour les classes primaires, maternelle et collège (vers Briouze). Pour les niveaux lycée, les personnes doivent se rendre à la Ferté Macé ou bien à Flers.

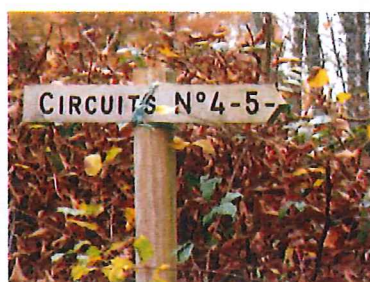


**Légende**

- Circuits de randonnée balisés
- Chemins ruraux inscrits au PDIPR

**4.5 LE PATRIMOINE CULTUREL ET TOURISTIQUE**

Le pays du bocage bénéficie d'un réseau de chemins pédestres très dense. Le MENIL-DE-BRIOUZE ne déroge pas à ce principe et possède sur son territoire plusieurs chemins ruraux inscrits au PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées).





- Référencement en cours du "Col Charlemagne" (307 m : point culminant après le Mont Pinson) au carrefour des 5 routes, référencement notamment pour les circuits vélos. Très beau point de vue.

- Très belle forêt : la forêt du Mont-d'Hère.

**La grande qualité de ce réseau de sentiers en fait un patrimoine à protéger et à pérenniser.**

Au travers de ces sentiers, le randonneur peut découvrir **des richesses culturelles et touristiques**, telles que :

- **L'église Notre - Dame de l'Assomption** XIXème siècle, en pierre, avec un portail datant de 1832.
- **La chapelle de Longuenoë** XXème siècle
- **Deux lavoirs** restaurés sur la Route de Lonlay
- **Un manoir** privé avec une chapelle entourée d'eau
- des petits châteaux, petits manoirs
- il y avait **6 moulins**, il n'en reste plus qu'un, en habitation privée, et un visible en délabrement.
- **10 croix et calvaires** répertoriés

La commune recense 10 principaux **sites archéologiques** qui demandent une protection particulière pour la détection, la conservation ou la sauvegarde du patrimoine :

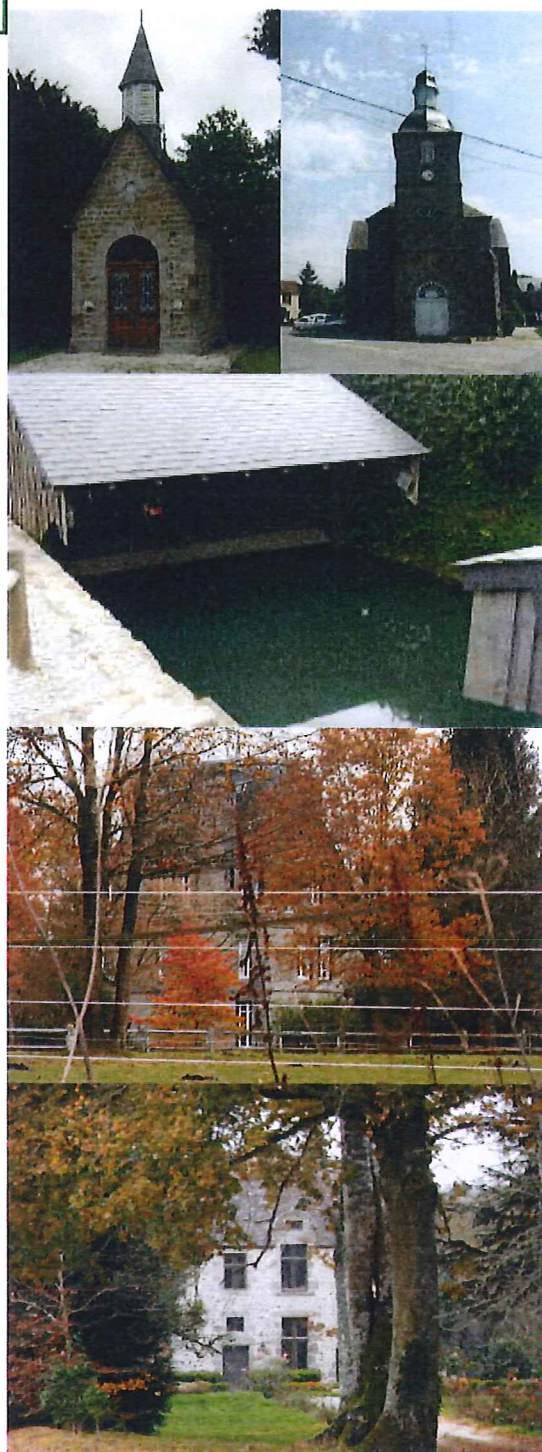
- Eglise d'origine médiévale « Le Bourg »
- Habitat protohistorique « Lange »
- Habitats fortifiés médiévaux « Le Chesné » et « Le Grand Bois Mancelet »
- Moulins « Le Petit Bois Mancelet » et « Le But »
- Camp Antique « Charlemagne »
- Menhir néolithique
- Voies antiques

Pour l'hébergement des touristes, La commune du MENIL-DE-BRIOUZE compte **un lieu de Vacances à la ferme** (La Belle Arrivée).

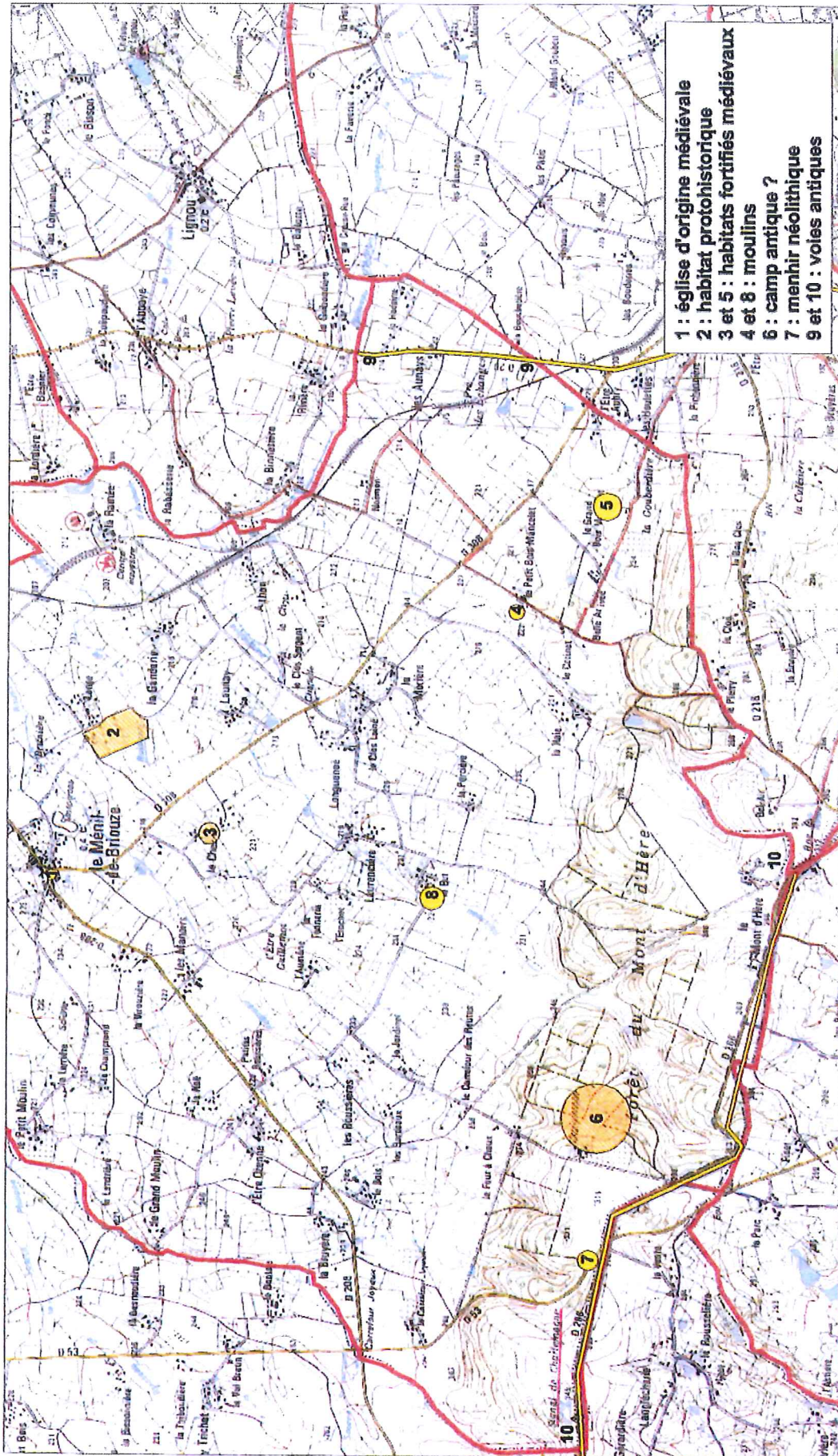
Plusieurs circuits ont par ailleurs été mis en place :

- Chemins de randonnée avec un circuit qui permet de faire le tour de la commune (~20 kms).

- Chemins qui permettent d'aller de Briouze au Ménil de Briouze à pied sans suivre trop de route. En 7 kms de randonnée, on passe des marais de Briouze à la forêt : très beau circuit.



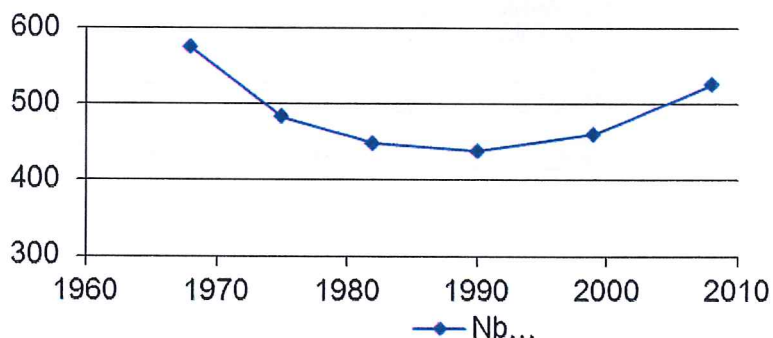
Principaux sites archéologiques recensés sur la commune du MESNIL DE BRIOUZE (61) au 06 décembre 2010



Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'Archéologie.  
 Source : Scaen 25 - IGN - licence n°9092 - reproduction interdite

## V. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

### Evolution du Nombre d'Habitants



Le Ménéil de Briouze dans la CDC du Pays de Briouze

Communes	Population 1999	Populations municipales au 1.01.2009*	Evolution de la population entre 1999 et le dernier recensement*
Briouze	1 620	1 600	-1,23%
Craménil	156	161	3,21%
Faverolles	140	145	3,57%
Le Grais	175	196	12,00%
Lignou	148	138	-6,76%
Le Ménéil-de-Briouze	461	498	8,03%
Montreuil-au-Houlme	110	119	8,18%
Pointel	254	383	50,79%
Sainte-Opportune	198	215	8,59%
Les Yveteaux	90	120	33,33%
<b>Total</b>	<b>3 352</b>	<b>3 575</b>	<b>6,65%</b>

Source : INSEE RGP 1999 - \* Enquêtes de recensements entre 2004 et 2008

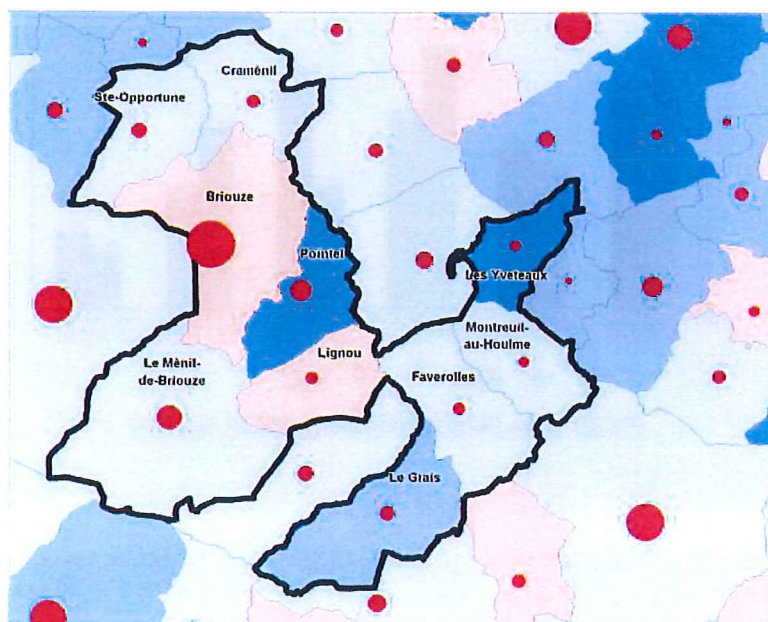
### 5.1 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

#### Nombre d'habitants :

- 1990 : 438 hab.
- 1999 : 460 hab.
- 2008 : 525 hab.
- 2011 : 538 hab.

Le Ménéil de Briouze est la seconde commune de la communauté de communes du Pays de Briouze en termes de population.

Depuis 1968, la population communale a été quasi-constamment en baisse jusqu'en 1990 (baisse cumulée de l'ordre de 23,5%). Après être passée sous le seuil des 500 habitants entre 1968 et 1975, et atteint un minimum de 438 habitants au recensement de 1990, la tendance semble se renverser depuis puisque les derniers chiffres donnent une augmentation de 78 habitants, soit une hausse de 11.7% sur environ 10 ans.



#### Solde Migratoire (RP2008)

Pour les trois périodes intercensitaires (68-75, 75-82, 82-90), le solde migratoire a été négatif. Il est revenu à l'équilibre entre 1990 et 1999. Le taux de variation de la population dû au solde migratoire sur cette même période (+0.1%) est d'ailleurs bien plus favorable que celui de l'Orne (-0.19%) et de la Basse-Normandie (-0.06%). En 2008, les migrants (personnes qui habitaient à l'extérieur de la commune 5 ans auparavant) représentaient 28.6% de la population.

La commune subit donc les effets de la société actuelle (mais un peu moins que l'Orne et la Basse Normandie) : instabilité des emplois et donc du lieu d'habitation. Les tranches d'âge les moins fixes étant celles de 5 à 54 ans (les enfants suivent leurs parents en activités).

### Solde Naturel

L'évolution de la population liée aux naissances et aux décès est positive et stable depuis 1982 : en moyenne la variation de la population due au solde naturel est de +0.4%, alors qu'entre 1968 et 1982, le nombre de décès était supérieur au nombre de naissances.

Communes	Solde naturel 1990-99	Solde migratoire 1990-1999
Briouze	-90	52
Craménil	-3	4
Faverolles	-1	-37
Le Cruis	13	6
Lignou	-7	2
Le Ménil-de-Briouze	19	4
Montreuil-au-Houlme	-5	11
Pointel	3	21
Sainte-Opportune	-2	-4
Les Yveteaux	2	-26
<b>Total</b>	<b>-71</b>	<b>33</b>

### Part des femmes et des hommes.

En 2008, la parité est presque parfaite : la population est représentée par 50.9% de femmes et 49.1% d'hommes.

### Une population qui reste relativement jeune (RP2008)

La tranche d'âge 0-60 ans représente 80% de la population.

Depuis 1999 :

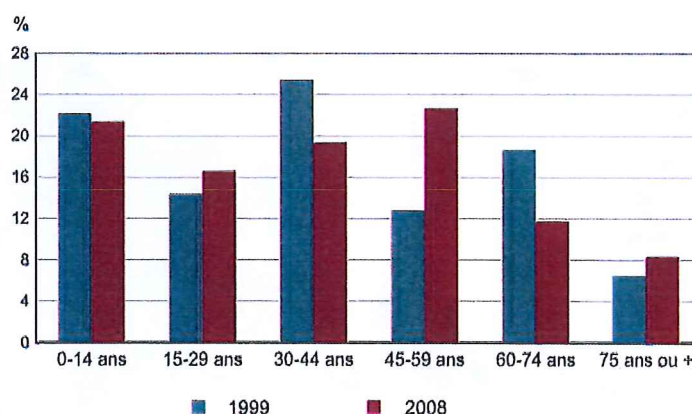
- La part des 30-44 ans est en baisse (de 25% à 19% de la population)
- Celle des 45-59 ans est en nette hausse (de 13% à 23% de la population).
- Celle des 60-74 ans est en baisse (de 18.5% à 11.5% de la population).

L'indice de jeunesse est un des plus favorables de la CDC, avec une quasi stabilité entre 1990 et 1999.

Communes	Proportion des moins de 20 ans / population totale		Proportion des plus de 60 ans / population totale		Indice de jeunesse	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Briouze	26,0%	20,9%	26,9%	33,8%	0,97	0,62
Craménil	26,5%	23,6%	21,9%	22,9%	1,21	1,03
Faverolles	19,1%	18,6%	29,8%	36,4%	0,64	0,51
Le Cruis	22,4%	25,1%	33,3%	32,0%	0,67	0,79
Lignou	28,1%	18,9%	22,2%	27,0%	1,26	0,70
Le Ménil-de-Briouze	25,1%	26,3%	26,7%	26,5%	0,94	0,99
Montreuil-au-Houlme	21,2%	15,5%	26,9%	30,0%	0,79	0,52
Pointel	31,3%	25,6%	20,9%	25,6%	1,50	1,00
Sainte-Opportune	28,9%	20,7%	23,0%	22,7%	1,26	0,91
Les Yveteaux	21,9%	22,2%	24,6%	24,4%	0,89	0,91
<b>Total</b>	<b>25,7%</b>	<b>26,1%</b>	<b>21,9%</b>	<b>29,9%</b>	<b>0,98</b>	<b>0,72</b>

Source : INSEE RGP 1999

Répartition des Ages de la population sur le Ménil de Briouze - Evolution

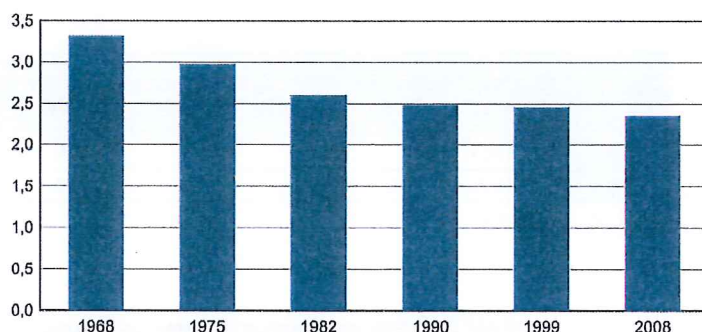


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Communes	Nombre total		Taille moyenne des ménages	
	1 990	1 999	1990	1999
Briouze	611	659	2,58	2,29
Craménil	57	63	2,70	2,49
Faverolles	63	59	2,83	2,37
Le Crais	66	74	2,36	2,36
Lignou	58	58	2,64	2,55
Le Ménil-de-Briouze	176	187	2,49	2,46
Montreuil-au-Houlme	46	47	2,26	2,34
Pointel	81	95	2,84	2,67
Sainte-Opportune	78	81	2,62	2,44
Les Yveteaux	47	41	2,43	2,20
<b>Total</b>	<b>1283</b>	<b>1364</b>	<b>2,58</b>	<b>2,38</b>

Source : INSEE RGP 1990 1999

Taille des ménages au Ménil de Briouze - Evolution

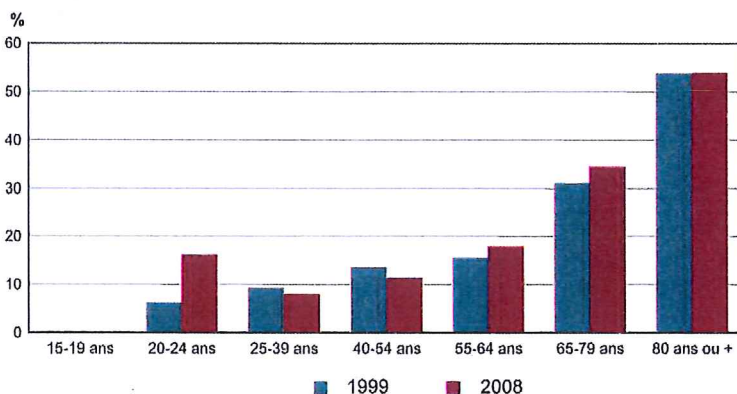


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens -  
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Structure des ménages dans la CDC du Pays de Briouze

Années	1 personne	Couple sans enfant	Famille monoparentale (1 enfant et plus)	Couple avec 1 ou 2 enfants	Couple avec 3 enfants et plus
1990	355	308	92	356	128
1999	410	456	124	300	68

Source : INSEE RGP 1990 1999



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

## 5.2 COMPOSITION DE LA POPULATION

### Les ménages

Le nombre de ménage suit l'évolution de la population, aussi bien sur la commune du Ménil de Briouze (+6.3% en 10 ans entre 1990 et 1999) que sur le territoire de la CDC (+6.3% également sur la même période). Depuis 1990, il est en régulière augmentation.

### Taille des ménages

Ce phénomène s'accompagne de la réduction du nombre de personnes par ménage : veuvage ou familles monoparentales (leur nombre a augmenté de +35% entre 1990 et 1999, sur la CDC, passant de 92 à 124) peuvent en être à l'origine.

Sur la CdC :

1990 : 2.58 pers./ménage

1999 : 2.38 pers./ménage

2005 : 2.32 pers./ménage

### Structure des ménages

En même temps que le nombre de famille monoparentale augmente :

- le nombre de couples avec 1 enfant et plus diminue fortement (diminution de presque la moitié des familles nombreuses)
- le nombre de couples sans enfant augmente
- le nombre de personnes seules augmente (principalement dans la tranche 20-24 ans)

**Population active...**

La population active est celle de la tranche d'âge 15-64 ans.

Les actifs ayant un emploi représentaient, sur cette tranche d'âge :

- 63.1% en 1999
- 70.5% en 2008

**Chômage**

- 7.7% en 1999
- 5.9% en 2008

Sur cette même période, le nombre d'inactifs (étudiants, retraités et autres inactifs) est légèrement en baisse.

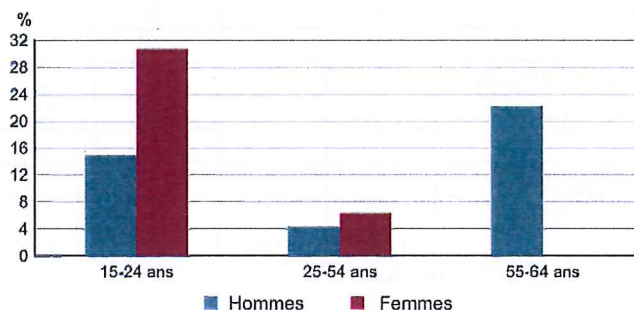
**...Plus d'actifs avec emploi mais...**

...Un niveau de revenu moyen par foyer sur le territoire de la CdC nettement inférieur à celui de l'Orne.

... un nombre d'emploi dans la zone inchangé depuis 1999 :

- 45 en 1999
- 48 en 2008

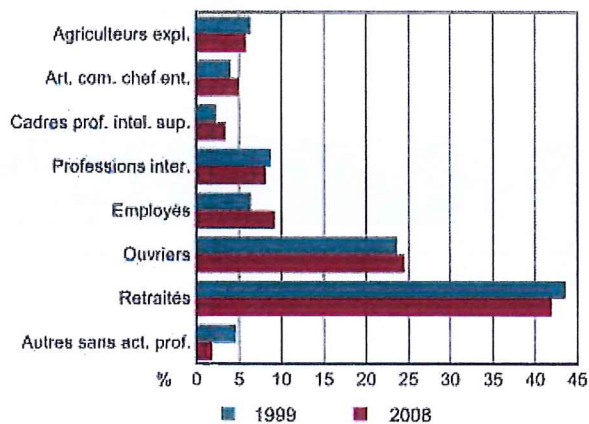
Donc des trajets domicile-travail allongés et plus de personnes sur les routes.

**EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2008**

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Année	Nombre de foyers fiscaux	Revenu moyen par foyer fiscal (€)	Revenu moyen par foyer fiscal dans l'Orne (€)
1999	1913	10 495	12 495
2004	1991	10 083	14 539

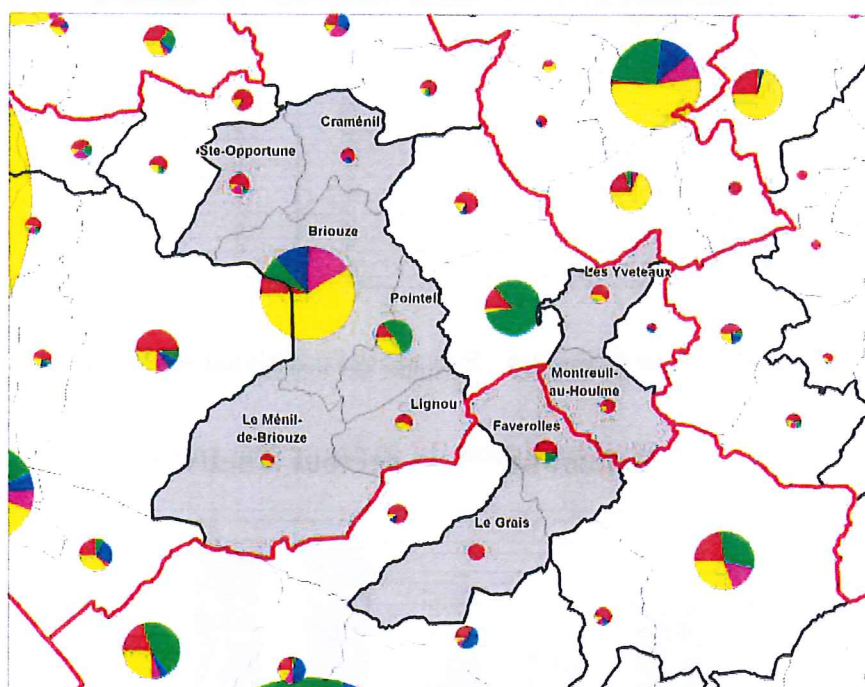
Source DGI 1999 et 2004

**FAM G5 - Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence**

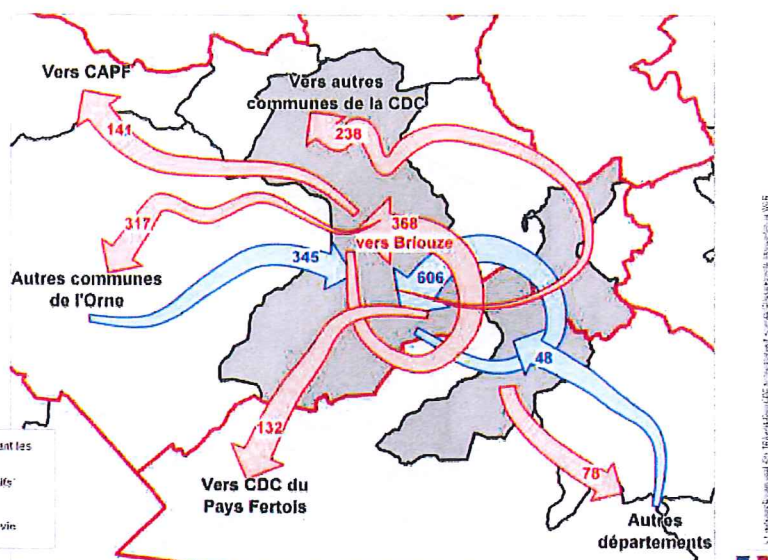
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

## VI. ACTIVITES ECONOMIQUES

### CDC du Pays de Briouze – Répartition des emplois par secteurs d'activités



### CDC du Pays de Briouze – Déplacements vers les lieux de travail.



Atlas de la DDE de l'Orne - © 2008 2007  
 Informations : 02 352 35 35  
 www.dde-orne.fr

DDE de l'Orne

Région vallonnée, transition entre le Massif Armoricain et les plaines de Caen et d'Argentan, soumise aux influences océaniques, la région de Briouze a une vocation agricole. Aussi la principale activité de la majorité des habitants a longtemps été l'agriculture, et le commerce étaient alimentés par les produits de cette agriculture et la vente du bétail.

Le territoire de la CDC est à dominante agricole, en dehors de Briouze et Pointel.

### 6.1 STATUS ET CONDITION D'EMPLOI

#### Population ayant un emploi :

- 234, soit 70.5% en 2008
- 171, soit 63.1% en 1999.

Entre 1999 et 2005, le nombre d'emplois salariés privés a évolué de +8,4% dans la CDC.

#### Lieux de travail – Bassin de Vie

En 2008, 82.1% des actifs travaillent en dehors de la commune, contre 77.5% en 1999.

42 actifs habitant la commune travaillent sur la commune du Ménil de Briouze, contre 39 en 1999. C'est une quasi stabilité.

Hormis Briouze, le principal pôle d'emplois se trouve à Flers (CAPF), cœur du bassin de vie, et la Ferté Macé (CDC du Pays Fertois), à quelques 15km de la commune du Ménil de Briouze.

#### Statut

- 83.3% d'actifs salariés
- 16.7% d'actifs non-salariés

La grande majorité des actifs salariés est employée en contrat à durée indéterminée ou titulaire de la fonction publique.

### Démographie des entreprises

En 2010, quatre entreprises ont été créées sur le territoire communal, réparties dans les domaines :

- 1 plaquiste
- Un soudeur
- 1 couvreur
- 1 charpentier

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la commune comptabilise 17 structures actives, en dehors de l'agriculture, et 52 en tout. Pour 92% d'entre elles, l'exercice de l'activité est individuel.

Il n'est pas recensé de Zone d'activités sur la commune du Ménil de Briouze. Ces dernières se trouvent sur les communes de Briouze et Pointel.

## 6.2 ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

On peut recenser sur la commune :

- 3 artisans couvreurs
- 1 entreprise de tronçonnage et débardage
- Maisons bois
- Maçon
- pépiniériste

## 6.3 LES COMMERCES

On peut recenser sur la commune :

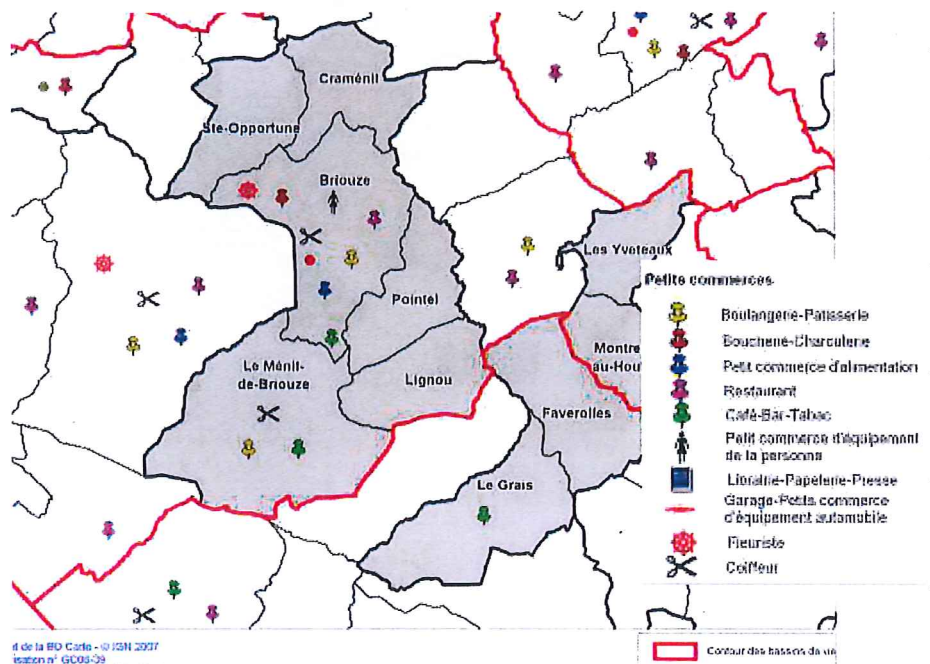
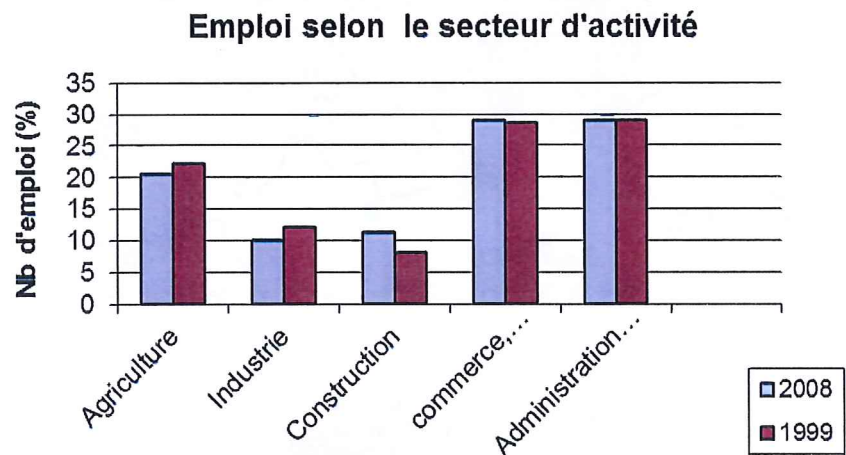
- Boulangerie-Pâtisserie
- Café-Bar-Tabac-Restaurant-Traiteur



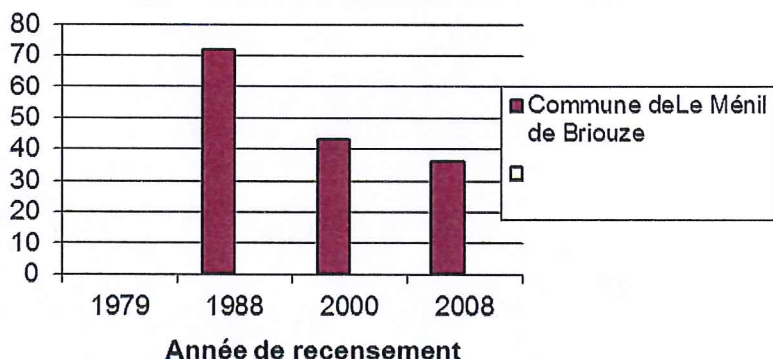
CDC du Pays de Briouze – Répartition des postes salariés par type d'activité.

Nombre d'établissements par classes d'effectifs en 2001*	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 49 salariés	Plus de 50 salariés
Activités financières	4	1	1	0
Agriculture, pêche	168	8	0	0
Café hébergement	4	5	0	0
Commerce	16	22	2	0
Construction	6	12	3	0
Industries agroalimentaires	1	5	0	0
Industries hors IAA	5	7	5	0
Services aux entreprises	7	3	1	0
Services aux ménages	37	19	6	0
Transports	6	2	0	1
<b>Total Résultat</b>	<b>254</b>	<b>84</b>	<b>18</b>	<b>1</b>

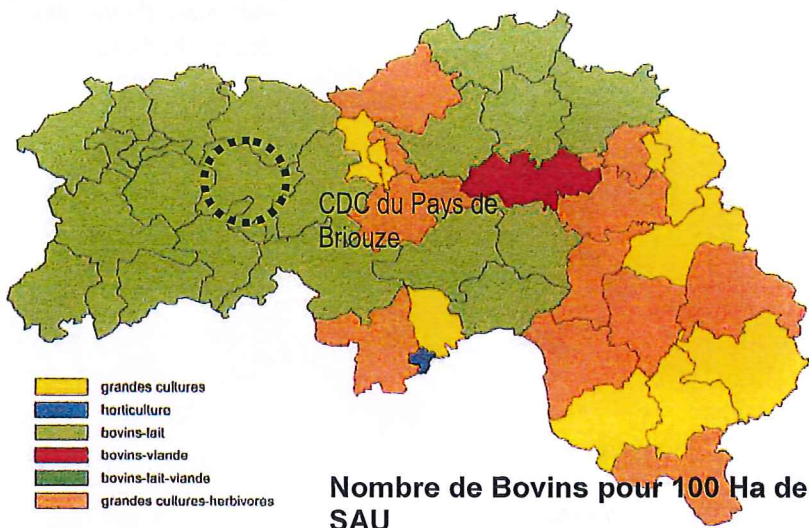
CDC du Pays de Briouze – Evolution des emplois selon le secteur d'activité



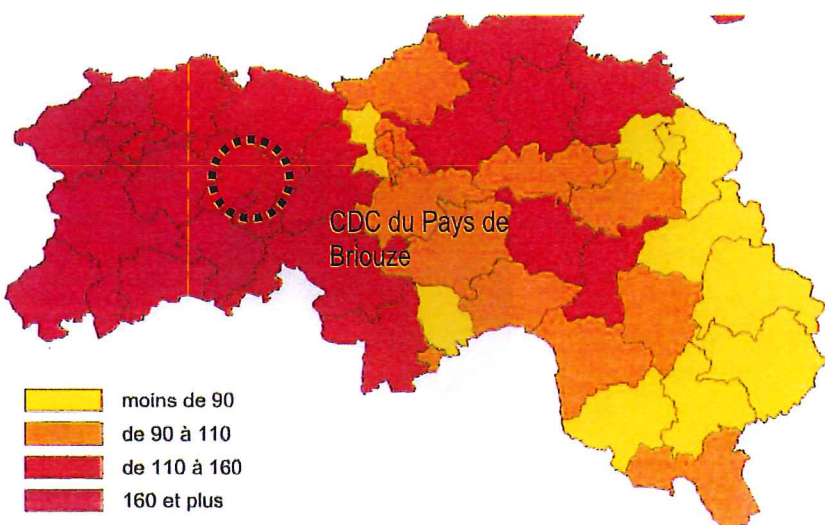
### Evolution du Nombre des Exploitations



### Système d'exploitation majoritaire (Source DDAF Orne)



Nombre de Bovins pour 100 Ha de SAU



## 6.4 L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune recense 15 exploitations agricoles professionnelles sur son territoire, pour un seul poste salarié (36 établissements d'après INSEE au 31/12/2008, y compris les exploitations sans SAU).

C'est en proportion 2 fois plus que sur le territoire Ornaïs, ce qui confirme le caractère rural de la commune.

### Un nombre d'exploitation en baisse

Le nombre d'exploitations est en baisse régulière depuis 1988. Entre 1988 et 2000, la baisse s'élève à -40% (contre -33% sur le territoire de la CDC). Elle est de -18% entre 2000 et 2008.

Cette évolution est équivalente à celle du pays du bocage (-41% entre 1988 et 2000).

### Nature des exploitations

Aucune exploitation n'est recensée pour la grande culture, ni pour le domaine des fruits, légumes et viticulture. La proportion des surfaces toujours en herbe a largement diminué au profit des terres labourables. 2/3 des cultures de blé/colza sont vendues, le tiers restant est consommé par le bétail.

Les effectifs d'animaux bovins ont légèrement baissé entre 1988 et 2000 (-100 têtes à peine), alors que le nombre de volaille a été divisé par deux. (en cohérence avec l'augmentation du prix du blé).

Une installation est en cours au lieudit « La Vérouzière » pour un élevage de volailles.

La CDC fait partie du secteur de l'orne (une petite moitié ouest) ou le système d'exploitation bovins-lait est encore majoritaire, tout comme il fait partie du secteur le nombre de vaches laitières est encore le plus important.

### Surface Agricole utilisée

La SAU a diminué de 300 ha entre 1988 et 2000, soit une moyenne de 25ha par an sur 12 ans correspondant à une diminution de 17%.

Sur la même période, pour le territoire de la CDC, la diminution a été de 9%.

Par contre, la baisse du nombre d'exploitation s'accompagne de la hausse de la taille moyenne de la surface agricole utilisée par exploitation : +37% entre 1988 (19ha) et 2000 (26ha).

Cette moyenne reste inférieure à celle du pays du bocage (39ha) qui a enregistré une hausse entre 1988 et 2000 de +56%.

Depuis quelques années, des activités se développent autour de l'agriculture raisonnée, des AOC (calvados notamment) et la transformation des produits et leur vente en direct.

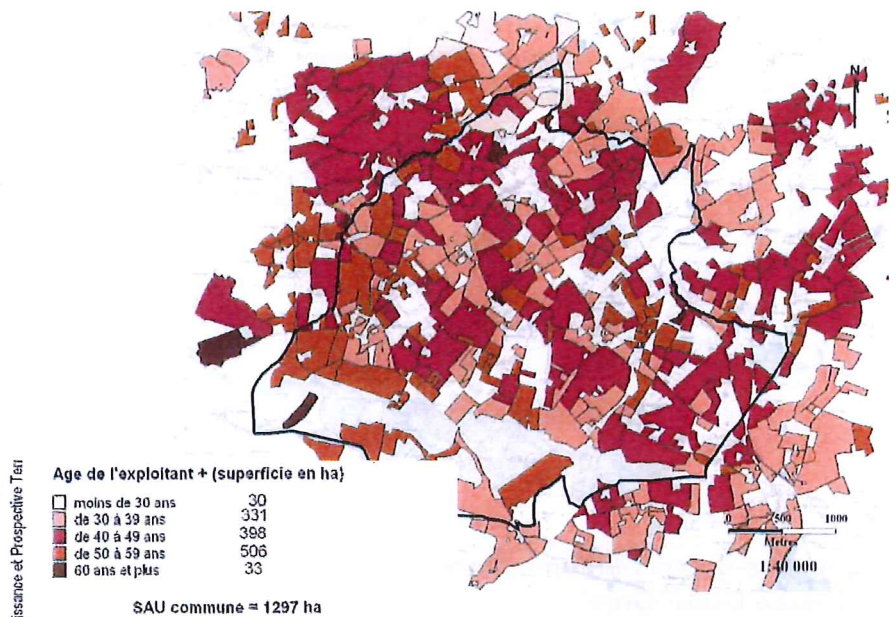
### Age des chefs d'exploitation

En 2000, les trois quarts des chefs d'exploitation ont plus de 40 ans.

### Distance de retrait des 100 mètres et principe de réciprocité

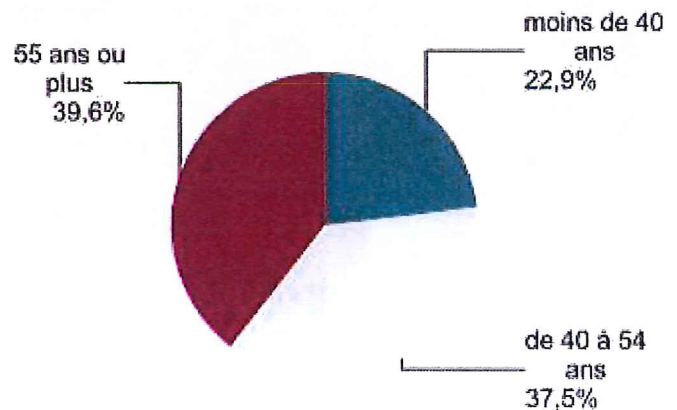
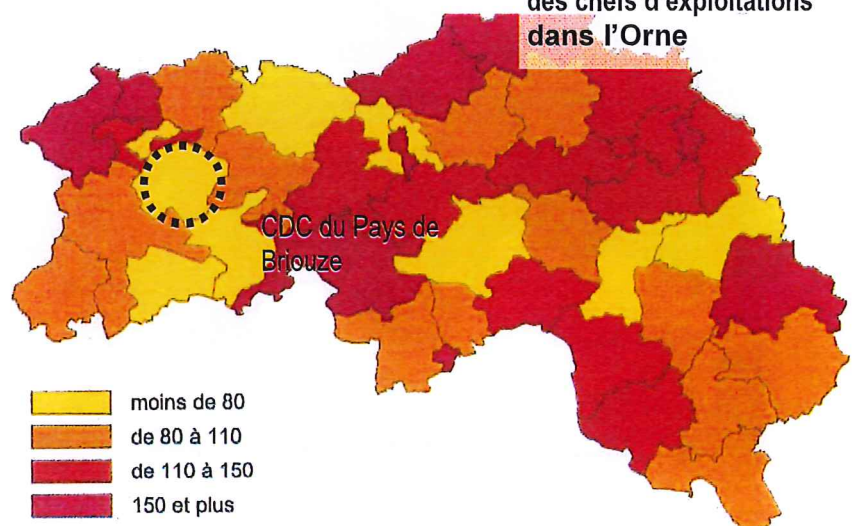
Aucune construction à usage d'habitation ne peut être autorisée pour un tiers à une distance de moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage.

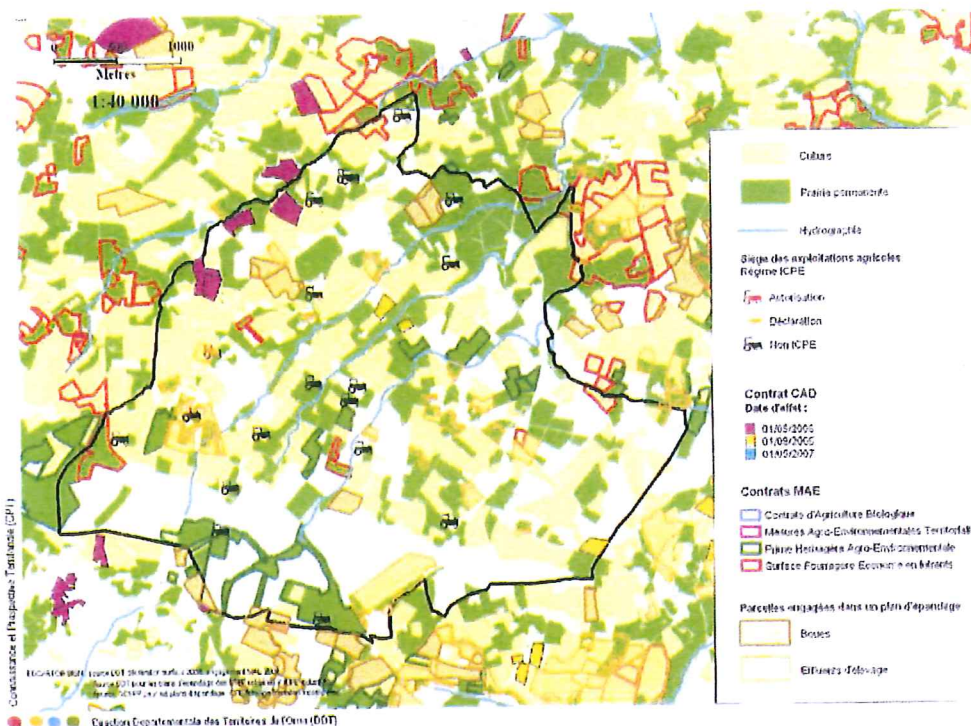
A l'inverse, aucun bâtiment d'élevage ne pourra être édifié à moins de 100 mètres d'une habitation existante. Il est d'ailleurs précisé que dans le cadre d'une succession ou d'une vente, le cédant qui reste en place dans la maison située au cœur de l'exploitation agricole devient un tiers et que dès lors, il peut être un frein



naissance et Prospective Terr

### Indicateur de Vieillessement des chefs d'exploitations dans l'Orne





7 installations classées existent sur le territoire de la commune.

### Plans d'épandage

Les agriculteurs doivent dans leur plan d'épandage, prévoir une distance de retrait par rapport aux habitations existante, de 100 mètres (pouvant être réduite à 50 mètres s'il y a traitement du lisier ou enfouissement rapide). Les extensions de l'urbanisation les obligent à revoir régulièrement leurs plans. On s'assurera, en limite des zones constructible, de la compatibilité avec les zones d'épandage.



## VII – EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE

### 7.1 LES SERVICES PUBLICS

- 1- Eglise
- 2- Mairie
- 3- Cimetière

### 7.2 L'EQUIPEMENT SCOLAIRE

La commune du MENIL-DE-BRIOUZE ne possède pas d'équipement scolaire.  
Un ramassage scolaire est effectué entre BRIOUZE et LE MENIL-DE-BRIOUZE, avec 5 arrêts :

- Belle arrivée
- Longuenoë.
- Le But
- Les Grandes Roussières
- Le Bourg

### 7.3 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS



Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée
Garage	NON	4
Artisans du bâtiment	NON	4
Maçon	NON	4
Électricien	NON	4
Alimentation	1	
Alimentation générale, épicerie	1	-
Boulangerie, pâtisserie	1	-
Boucherie, charcuterie	NON	4
Bureau de poste	NON	4
Librairie, papeterie	NON	11
Droguerie, quincaillerie	NON	11
Coiffure à domicile	1	-
Café, débit de boissons	1	-
Bureau de tabac	1	-
Restaurant	1	-
Enseignement public du premier degré	NON	4
École maternelle ou classe enfantine	NON	4
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé	NON	11
Collège public	NON	4
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)	NON	4
Dentiste	NON	11
Infirmier ou infirmière	NON	4
Médecin généraliste	NON	4
Pharmacien	NON	4

## 7.4 ASSOCIATIONS

### - Comité des fêtes :

9 personnes au bureau, 15 actifs, 45 pour les préparations de manifestations.

Président : Mr Philippe Graindorge.

Contact : Longuenoé, Le Ménil de Briouze - 02.33.66.99.84

### - Association de football :

2 équipes Stade communal, entretenu par l'association, vestiaires neufs.

Président : Samuel PEIGNEY

### - Club de l'amitié :

60 participants.

Président : Nicole LEGRIX.

Contact : 02.33.66.12.39

### - Société de chasse :

Président : Daniel Duval.

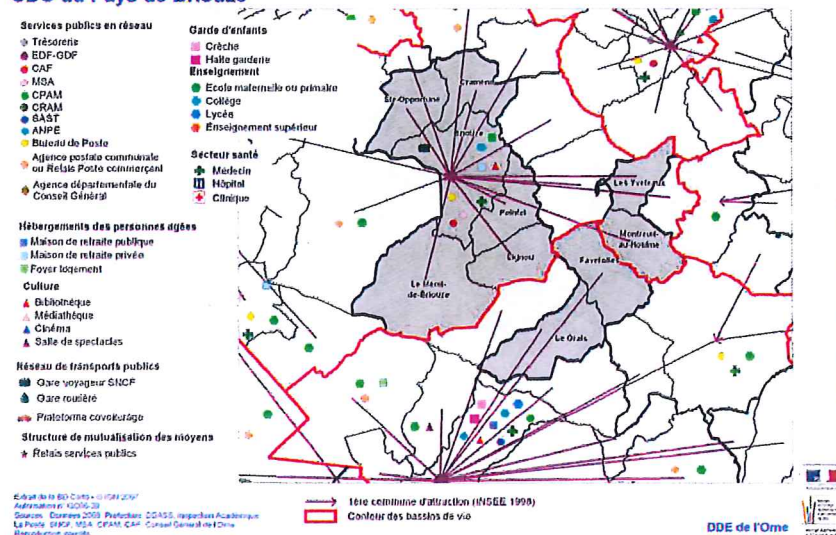
Contact : 02.33.66.11.84

### Club des anciens combattants :

Mr Roger SONNET

LE MENIL-DE-BRIOUZE est une commune peu équipée, comme la majorité des communes du département de l'Orne (73% des communes du département possèdent entre 0 et 5 équipements).

### Principaux services au public CDC du Pays de Briouze



En termes d'attractivité, BRIOUZE apparaît comme le pôle principal et représente la 1ère commune d'attraction de la majorité des communes de la CDC.

## VIII. PREVISION DE DEVELOPEMENT

La commune du Ménil-de-Briouze souhaite se doter d'une carte communale pour définir précisément les zones constructible et permette ainsi de répondre à la demande actuelle et future.

L'analyse des chapitres précédent permet d'essayer de prévoir l'évolution de la commune pour les dix années à venir et de mettre en cohérence l'étendue des zones constructibles et les besoins ressentis, en fonction de :

### 8.1 Démographie

Le nombre d'habitant sur la Commune est en hausse régulière depuis 1990 jusqu'en 2011. Cette hausse est d'ailleurs constatée pour la tranche de population entre 45 et 59 ans, donc active, mais pour laquelle les enfants quittent le foyer.

**Nombre d'habitants : +1,17% / an.**

Cette évolution traduite en terme de nombre d'habitants correspond à une augmentation de l'ordre de 6,3 hab / an (en moyenne sur les 10 dernières années).

Compte tenu du nombre de personne par ménage, en constante baisse (de l'ordre de 2,32 pers / ménage actuellement), l'augmentation du nombre de ménages qui en résulte est de l'ordre de 4 ménages / an sur les 10 dernières années.

**Nombre de ménage : + 4 ménages / an.**

L'évolution de la structure des ménages, en augmentation notamment par la croissance des familles monoparentales, ainsi que la tendance d'augmentation de la population enregistrée sur une période de 10 ans, permettent d'envisager la poursuite de la croissance.

### 8.2 Logement

Le nombre de logements est en régulière augmentation depuis 1975 correspond à :

- ◇ Une hausse du nombre des résidences principales
- ◇ Une inexistence des logements vacants
- ◇ Des aménagements réguliers de lotissements communaux ; Bellevue (9 lots) et un projet de constructions de lotissement de 4 parcelles en cours de réalisation.
- ◇ Augmentation du nombre de pièces des logements sans augmentation de la surface moyenne.

Les trois-quarts des ménages sont propriétaires de leur habitation ; nettement plus que pour le département de l'Orne. Une vraisemblable recherche de stabilité des ménages, qui permet de croire à une pérennisation de leurs installations sur le territoire communal, d'autant plus que la tranche d'Age en augmentation est celle de 45-59 ans pour laquelle les investissements vont s'étaler au-delà de l'âge de la retraite.

**Nombre de constructions neuves : + 4 constructions / an.**



### 8.3 Activité économique

La commune du Ménil de Briouze bénéficie d'une situation intéressante, au carrefour des bassins d'emplois de Flers, La Ferté Macé, Briouze et Argentan, ce qui permet à des ménages en couple d'avoir un rayon de disponibilité plus important, tout en bénéficiant des services de première nécessité sur place et sur Briouze. Le nombre d'emploi agricole et d'exploitation est en baisse (augmentation des SAU par exploitation) mais le nombre d'actifs ayant un emploi est en hausse depuis 1999, le taux de chômage est en baisse. Afin de « protéger » l'activité et permettre son développement dans de bonnes conditions, il est indispensable d'anticiper notamment les potentielles évolutions des centres d'exploitations actuels, pour leur permettre de faire progresser leurs équipements, bâtiments et répondre aux évolutions normatives.

Même s'il n'existe pas de perspective d'augmentation du nombre d'emploi sur la commune, certains actifs installés à leur compte (notamment auto-entrepreneur ou artisans) cherchent à pérenniser leur installation sur la commune. A cet effet, la commune souhaite pouvoir répondre à ces besoins en proposant du terrain disponible réservé à l'activité économique locale et souvent à faible rayonnement géographique, de façon très limitée, sans porter préjudice aux compétences de la CdC.

### 8.4 Equipements et voies de communications

#### Voies de communication

Sans être sur les axes majeurs du secteur, Le Ménil de Briouze profite tout de même de la proximité et de la desserte des routes départementales nécessaires à sa liaison avec les pôles d'emplois et de commerces proches. La commune de voisine de Briouze offre un niveau de commerce et services qui complète largement celui existant sur la commune du Ménil de Briouze.

A noter, de la même manière que le projet de mise à 2x2 voies entre Flers et Argentan ne pourra qu'accentuer cette attractivité pour une commune rurale proche de dessertes routières importantes.

#### Réseaux

Les secteurs pressentis pour la définition de la zone constructible sont desservis par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.

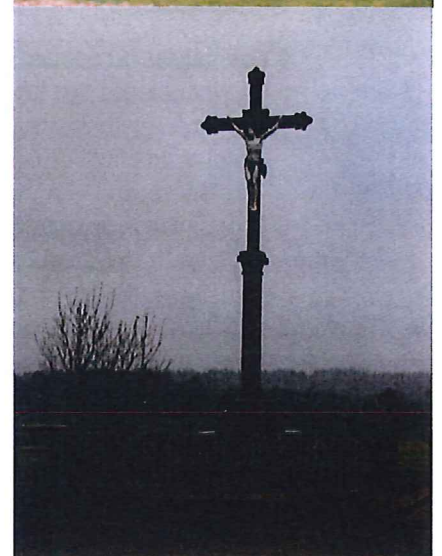
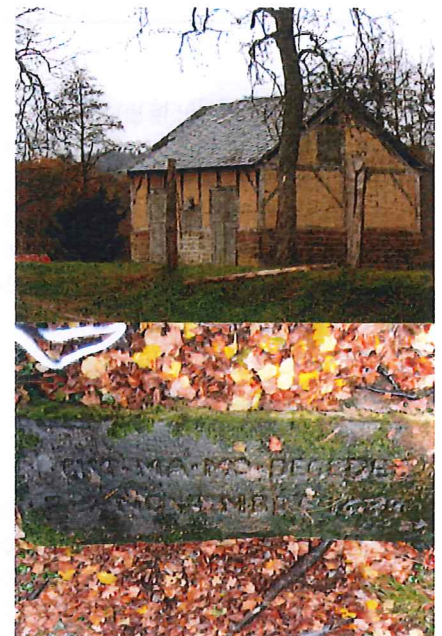
Le secteur du bourg est desservi par l'assainissement collectif.

### 8.5 Espaces naturels

C'est un atout majeur du Ménil de Briouze. Cette commune rurale bénéficie de zones naturelles protégées et ouvertes aux activités de détente en plein air (vélo, randonnée), vécues comme des lieux de ressourcements par les habitants.

Les zones humides recensées sont nombreuses et la frange boisées au sud de la commune occupe un large territoire. L'urbanisation et la définition des zones constructible doivent s'inscrire en marge de ces zones protégées.

Il subsiste dans certains hameaux des habitations anciennes qui pourront être rénovés et mises en valeur, sans nécessité d'y définir des zones constructibles qui



risqueraient de remettre en cause les qualités naturelles et environnementales de ces secteurs.

## CONCLUSION

Les perspectives ci-dessus développées sur la commune du MENIL DE BRIOUZE permettent d'envisager la poursuite raisonnable du développement de sa croissance démographique et des besoins en logements neufs. Ils peuvent s'envisager à hauteur de 4 logements neufs par an en moyenne. La définition des zones constructibles doit permettre de répondre à ces besoins pour la dizaine d'années à venir. Elles devront tenir compte :

- De la qualité des paysages, faune et flore et de leurs zones de protection
- Des espaces bâtis actuels
- Des accès et dessertes
- Du nombre de logements vacants susceptibles d'être réhabilités ou rénovés
- Des réseaux électrique, adduction en eau potable et assainissement, et desserte incendies
- Des zones à risques naturels
- Des protections des réserves en eau
- De l'importance de l'activité agricole à ne pas gêner

### *Rappels de quelques chiffres (évolution 1990 – 2011)*

+100 habitants	soit	+ 5 hab/an sur 20 ans (+6,3 hab/ans sur les 10 dernières années)
+41 ménages (sur 10 ans)	soit	+ 4 ménages/an



## IX. ANALYSE URBAINE

La carte de contraintes, offrant une synthèse visuelle directe et géographique de toutes les servitudes existantes sur le territoire communal, permet de sélectionner dans une première approche les zones « éligibles » à l'urbanisation. Les critères retenus pour cette sélection sont les suivantes :

- ◇ Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité et défense incendies.
- ◇ Présence du réseau collectif d'assainissement ou possibilité de réaliser un assainissement autonome.
- ◇ Présence éventuelle d'un périmètre de protection d'un monument historique (qui permet de maîtriser l'architecture à venir)
- ◇ Exclusion des zones à forte sensibilité patrimoniale (bâti ancien à rénover) afin de favoriser les rénovations et réhabilitation.
- ◇ Exclusion des zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF type I et II)
- ◇ Exclusion des zones de protection du Biotope – Natura 2000
- ◇ Exclusion des zones archéologiques
- ◇ Exclusion des périmètres rapprochés sensibles des captages d'eau potable
- ◇ Exclusion des hameaux non formés (seulement 3 ou 4 habitations)
- ◇ Exclusion du périmètre de cent mètres de protection autour des bâtiments d'élevages
- ◇ Exclusion des zones d'épandage et de leur distance de retrait par rapport aux habitations
- ◇ Exclusion des zones humides
- ◇ Exclusion des espaces boisés

De la prise en compte de toutes ces contraintes ont été sélectionnés les sites et hameaux suivant. Chacun d'entre eux a fait l'objet d'une présentation détaillée (cf. les fiches récapitulatives de chaque site annexées) quant à la qualité paysagère et naturelle du site, au type des constructions existantes, à la densité du bâti et à l'opportunité d'y rajouter des nouvelles habitations.

La commune compte un grand nombre de hameaux, majoritairement de petites tailles. Il n'est évidemment pas envisageable de définir une zone constructible pour chacun d'entre eux, ce qui serait considéré comme du mitage.

Compte tenu de l'analyse faite précédemment, on recherchera donc :

- Avec un prévisionnel de 4 logements neufs par an
- Pour les 10 prochaines années
- En considérant une surface moyenne de 800m<sup>2</sup> par terrain sur le centre bourg et de 1000m<sup>2</sup> sur les autres hameaux,
- A dégager une zone non construite, potentiellement constructible pour une surface de globale de 36000m<sup>2</sup> (3ha 60) environ. Les surfaces à aménager comportent des espaces assez importants nécessaires à la réalisation notamment de la desserte de ces secteurs, même en zone de bourg. On peut estimer que cette surface représente 25% des surfaces aménagées, non cessibles et donc non bâties. Ce principe nous permet de retenir comme surface total ouverte à la construction : 1,25 x 3ha60, soit 4ha50 environ.

En raison de l'absence de contraintes, de la présence de réseaux et de la structure même des hameaux, les Hameaux suivants ont été proposés à l'étude :

- Le Bourg
- La Morière

- La Laurencière
- La Pivandière
- Définition d'une petite zone réservée à l'activité économique

### **Le Bourg** (fiches 1 et 2)

Pôle bâti principal de la commune, il comprend dans sa moitié nord (au nord de la RD n°208) deux lotissements communaux d'une dizaine de lots chacun, dont les lots sont tous bâtis. Il comprend également trois importantes « dents creuses » au cœur même du bourg, qui pourraient idéalement accueillir de nouvelles constructions, mais pour lesquelles la commune n'a pas de maîtrise du foncier. Elle dispose par contre entre le cimetière (situé en bordure Est du bourg) et le centre bourg d'une parcelle permettant également l'aménagement d'une zone d'habitation. Le secteur est dans une zone « blanche », libre de toute contrainte sensible environnementale.

Dans sa partie sud, deux dents creuses, encore visibles sur des photos aériennes récentes, ont été divisées et aménagées en 4 lots de terrain à bâtir chacune. Ces deux zones sont à présent commercialisées. Les dernières constructions sont en cours. Il ne reste donc dans cette partie sud du bourg que deux espaces aménageables, de surface réduite. Cette zone ne peut s'étendre plus au sud puis que la frange bâtie frôle des secteurs plus sensibles de remontée de nappe et de zone humide.

### **La Pivandière** (fiche 3)

Ce hameau formé comprend principalement des constructions récentes. Il se trouve à proximité du bourg, en extrémité Est du territoire communal. Il est également possible de rejoindre le centre bourg par une liaison de chemin rural facilement disponible aux piétons. Le site s'intègre plutôt bien dans l'environnement car se trouve entouré totalement d'un réseau de voirie bordé de haies. Il subsiste sur ce hameau des terrains en nature d'herbage, libre de construction, qui pourraient accueillir de nouvelles habitations par l'intermédiaire d'aménagements nécessitant des travaux de voirie et réseaux divers : Les constructions récentes ont été édifiées le long de la voirie et les terrains disponibles se trouvent par conséquent presque enclavés dans le milieu de la zone bâtie et ont un moindre intérêt agricole. Il subsiste également une ancienne habitation en colombage qui pourrait encore être restaurée.

### **La Laurencière** (fiche 4)

Ce hameau formé comprend une mixité de constructions anciennes et récentes. Sa forme est plutôt allongée, le long de voies existantes. S'il comporte quelques dents creuses, son intégration paysagère reste plutôt difficile notamment sur sa frange Est où le paysage est très ouvert sur les terres agricoles cultivées. Il est d'autre part presque totalement entouré d'une zone humide et d'une zone de remontée de nappe (0 – 1m).

### **Zone réservée à l'Activité** (fiche 5)

Dans l'extrémité ouest du bourg, la commune est propriétaire d'un terrain sur lequel est édifié un bâtiment à usage de dépendance pour leurs équipements techniques. A l'arrière, elle dispose d'un surplus de surface qui sépare le bâtiment de la parcelle voisine. Cette dernière est actuellement utilisée par un constructeur de structures en bois (utilisation à ciel ouvert), lequel envisage à court terme pouvoir construire un bâtiment et y abriter quelques équipements. Entre le bâtiment communal et cette parcelle, la commune dispose d'un surplus de terrain non exploité et inexploitable d'un point de vue agricole, qu'elle pourrait mettre à disposition d'une installation artisanale locale. Le secteur est en dehors de toute zone naturelle sensible et à proximité immédiate du bourg.

### **La Morière** (fiche 6)

Ce hameau formé mais assez dispersé est « coincé » entre :

- Au nord-ouest, une zone humide, une zone de remontée de nappe phréatique et une exploitation agricole
- Au sud-est, une zone humide et une zone de remontée de nappe phréatique

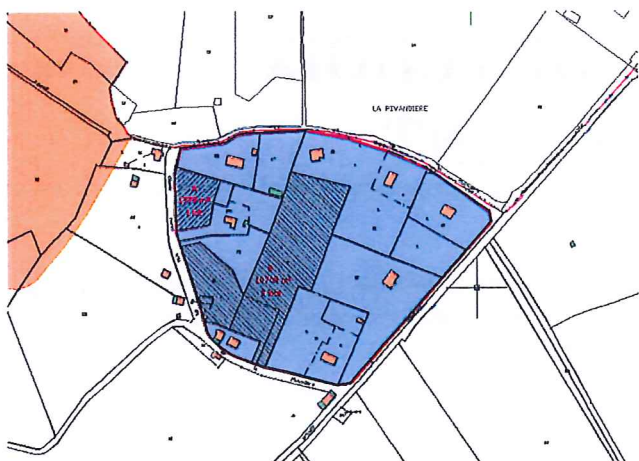
Au nord-est la zone bâtie du hameau est limitée par la route départementale n°308, sur laquelle les possibilités d'accès sont très limitées. Au-delà de la route le paysage est très dégagé sur des terres cultivées.

Au sud-ouest et sud, le paysage est également très ouvert (notamment près du calvaire), jusqu'à la forêt du Mont d'Hère.

Les constructions sont principalement anciennes, mais quelques pavillons y ont été construits.

L'habitat dispersé et le paysage environnant en font un site naturel assez sensible pour lequel l'ouverture à la construction risquerait de nuire à la qualité des lieux.





- **Pour la Pivandière (plan 2/3)**

Le hameau est constitué de 8 ou 9 habitations récentes, sur une masse parcellaire entourée de voies et d'arbres, permettant une intégration discrète dans le paysage. Les constructions existantes sont toutes le long des voies, laissant au centre de larges espaces aménageables, mais peu exploitables pour l'agriculture. Sa proximité par rapport au bourg permet d'envisager de l'intégrer dans la zone constructible de la carte communale. Le terrain au centre n'est pas facilement aménageable et nécessite la création de voirie et réseaux.

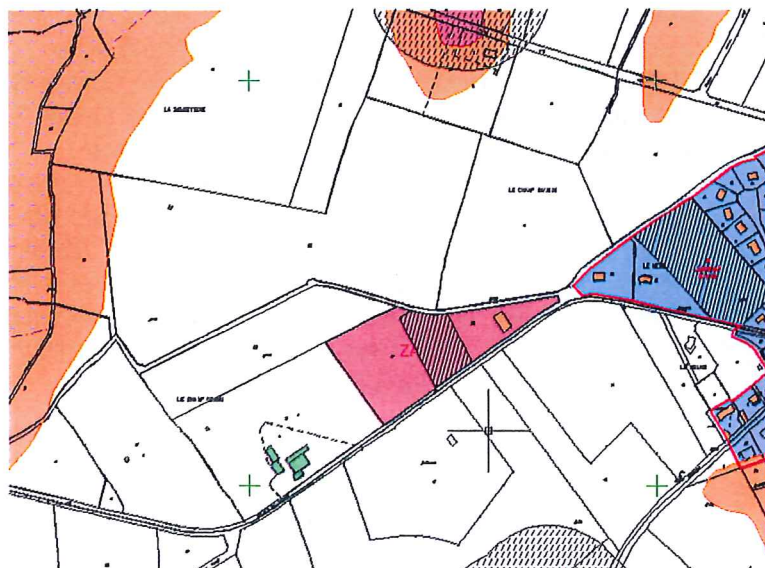
- **Nombre de nouveaux terrains envisageables : 9**
- **Surface globale : 1 ha 24a 80 environ**

La commune s'est attachée à limiter l'étalement des zones constructibles dans les multiples hameaux de la commune. Elle sera vraisemblablement amenée, comme elle le fait déjà actuellement, à porter elle-même les projets d'aménagement des lotissements à venir, sur les grandes parcelles ouvertes à la construction. Elle devra pour cela veiller à sa maîtrise foncière lorsque les opportunités et les besoins s'en feront sentir.

Les zones ouvertes à la construction à usage d'habitation ainsi définies permettent à terme de prévoir environ 47 nouvelles parcelles de terrain à bâtir, sur une surface globale de 5ha 59a 50 environ. Ce potentiel est en adéquation avec les prévisions de développement envisagées (4 logements neufs par an environ), puisque s'il est légèrement au-dessus, il permet de prendre en compte que les propriétaires des terrains constructibles ne sont pas forcément enclins à se séparer de leur patrimoine, ou pas forcément dans les quelques années à venir.

La taille des terrains retenue pour le prévisionnel est de l'ordre de 900m<sup>2</sup> en moyenne (800m<sup>2</sup> dans le centre bourg et 1000m<sup>2</sup> en dehors). Le nombre de terrains dégagé est issu pour chaque zone d'une esquisse rapide permettant de vérifier la cohérence des prévisions sur chaque site. La superficie des terrains ouverts à l'accueil de nouvelles constructions doit intégrer la part de surface destinée aux équipements communs (voirie, espaces verts,...), estimée à environ 25% des surfaces aménagées. Le prévisionnel de 4 terrains annuels de 900m<sup>2</sup> de surface chacun en moyenne, sur 10 ans, augmenté de ce pourcentage correspond à une surface nécessaire à ouvrir de 4ha 50a 00.

Le dépassement constaté s'explique par la présence de grands terrains au cœur du bourg et au cœur du hameau de la Pivandière, qui de par leur situation ne peuvent être qu'inclus dans le zonage mais pour lesquels la commune n'a aucune maîtrise foncière. Le zonage s'étant limité au bourg et à un seul hameau, et sur un périmètre pour chacun d'eux logique et naturel, il ne serait pas cohérent de rogner sur le périmètre pour chercher uniquement à tout prix à respecter la surface envisagée dans les prévisions de développement.



- **Définition d'une Zone d'activités (plan 3/3)**

Il s'agit de pouvoir proposer un terrain à une activité artisanale locale, alors qu'il appartient actuellement à la commune, à l'arrière du bâtiment qui lui sert pour ses équipements techniques. Ce terrain n'ayant par ailleurs aucun intérêt agricole. La définition de cette petite zone constructible limitée aux seules constructions à usage d'activités permet également de pérenniser l'installation d'un artisan constructeur de structures en bois, sur le terrain voisin, et lui permettre d'envisager d'y implanter un bâtiment pour ses équipements et de disposer d'un bureau sur place, accueillir sa clientèle et y présenter un bâtiment témoin par exemple.

- **Nombre de nouveaux terrains envisageables : 1**
- **Surface globale : 46a 20 environ**

## XI. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La commune du Ménil-de-Briouze compte sur un territoire étendu un grand nombre de hameaux et lieudits uniformément répartis. Bon nombre d'entre eux ont conservé un cachet traditionnel architectural et paysager qu'il convient de préserver et de protéger.

### L'eau sous toutes ses formes

#### La ressource en eau potable

L'écologie actuelle porte toute son énergie sur la protection des ressources en eau, qui se font de plus en plus rare, et/ou de plus en plus polluées. La commune est concernée par les SDAGE du bassin versant de Loire Bretagne (et plus particulièrement le SAGE du bassin de la Mayenne) et SDAGE du Bassin versant de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands (et plus particulièrement le SAGE du Bassin Orne Moyenne), qui s'attachent notamment à améliorer la qualité des eaux de surface et milieux humides qui alimente les nappes utiles à la ressource en eau potable.

Les zones qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ne nécessitent pas de renforcement du réseau de distribution existant. La commune est alimentée par le SIAEP du Houleme qui a lancé une opération de restructuration de ses points de production, pour un achèvement prévu en 2013.

Il n'existe pas de périmètre de protection de captage sur le territoire communal. La Source Philippe, située au sud-ouest (SIAEP de Messei) se trouve très éloignée des secteurs rendus constructibles par la carte communale.

#### Les zones humides

Le territoire communal compte un réseau important de cours d'eau (Ruisseau dit d'Arthan, notamment, en limite Est du territoire communal pour lequel il est répertoriée une zone inondable) et de zones humides. On peut facilement les constater sur place par la présence de nombreux fossés et de nombreuses retenues d'eau qui ponctuent le paysage, notamment sur la frange Est du territoire. Aucune d'entre elle ne se trouve impactée par les zones constructibles retenues. Il en va de l'intérêt de l'environnement mais aussi des futurs habitants.

Le secteur le plus intéressé par l'ouverture à l'urbanisation se trouve sur le bourg et au lieudit « La Pivandière ». Il est situé principalement sur un flanc de colline orienté au sud, à l'écart des zones humides sensibles. Il n'est pas à proprement parlé prévu d'extension du périmètre du bourg. Le périmètre urbanisé existant permet à lui seul de dégager des surfaces libres en importance suffisante pour les besoins à venir. Il n'est d'ailleurs ni envisagé ni envisageable d'étendre la zone constructible plus au sud puisque la présence d'une zone humide et d'une zone de remontée de nappe (profondeur entre 0 et -1m) l'empêche. Aucune activité nouvelle pouvant porter atteinte à la qualité des eaux, par des rejets pollués, n'est prévue sur le territoire communal.

#### Défense incendie

Plusieurs points d'eau naturels sont recensés par le Service départemental d'incendies et de secours. Ces derniers sont bien entendu à conserver et à protéger mais pourraient aussi faire l'objet d'aménagement en accord avec le SDIS, conformément à leur rapport de vérifications des hydrants et points d'eau réalisé en mars 2011, certains points d'eau naturels présentant des difficultés d'accès aux services.

La limitation des zones constructibles à seulement le Bourg et un hameau permet de maintenir le service de défense contre les incendies au niveau existant sans en aggraver la situation.

### **Assainissement en eaux pluviales Eaux de ruissellement et de toiture**

La commune ne dispose pas de réseau collectif séparatif pour les eaux pluviales. Toutes les constructions sont donc tenues de prévoir une gestion de la collecte, du traitement et de l'infiltration des eaux de ruissellement propre, sur le terrain privatif. Il est rappelé qu'il est interdit de rejeter ses eaux de ruissellement sur le terrain voisin, en dehors du ruissellement naturel qui découle de la nature des lieux. Tout busage est à éviter et à limiter, au profit de systèmes type puits d'infiltration, qui peuvent être couplés en amont à des récupérateurs d'eau, exploitables en arrosage et sources d'économies en eau.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement type lotissement, elles devront prévoir des surfaces imperméables les plus réduites possibles. Les surfaces de voirie devront, avant le rejet dans le milieu naturel, avoir été traitées le cas échéant par des systèmes de séparateur à hydrocarbure. Les noues végétalisées peuvent avantageusement remplacer les collecteurs béton, le long des chaussées neuves.

### **Assainissement en eaux usées**

La commune est dotée d'un réseau collectif de collecte et de traitement des eaux usées qui dessert le bourg. La commune prévoyait déjà avant l'élaboration de la carte communale de réaliser sur la station des travaux permettant d'augmenter sa capacité. La définition des zones constructibles n'ont donc pas eu de conséquence quant à la nécessité d'engager des dépenses dans ce sens.

Le hameau de la Pivandière est quant à lui en assainissement individuel. Les systèmes d'épurations et les surfaces des terrains à créer devront dépendre de la qualité du sol et de sa nature. Il est rappelé que ces systèmes individuels sont soumis aux contrôles et à la validation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Le Hameau de la Pivandière est plus propice à l'assainissement individuel que les autres hameau car plus éloigné des zones humides et des remontées de nappe. L'impact sur les milieux naturels en est donc amoindri.

### **La prise en compte des paysages**

Outre les zones humides, les zones inondables, et les points d'eau, ont été pris en compte les périmètres de protections suivants, existants sur la commune :

- Z.N.I.E.F.F. de type I et II
- Sites archéologiques
- Remontées de nappes phréatiques
- Espaces boisés

Il est rappelé que la commune n'est pas impacté par des périmètres de :

- Protection des monuments historiques
- Protection des captages d'eau potable
- arrêté de protection de biotope (Natura 2000)

De nombreux hameaux comportant une petite dizaine d'habitation mais présentant des qualités naturelles et paysagère ont été exclus des zones constructibles. D'autres offrent des vues dégagées, notamment sur la forêt du Mont d'Hère. Ils n'ont pas été retenus pour l'extension de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte à la beauté des lieux et à leur sensibilité visuelle.

### **L'activité agricole**

L'activité agricole est encore très forte sur la commune du Ménil-de-Briouze. Les distances de retraits réciproques entre les bâtiments d'élevages et les habitations des tiers ont été prises en compte dans la définition des zones constructibles afin de ne pas gêner les exploitations ni leurs projets d'évolution pour les années à venir. La qualité du paysage passe aussi par la pérennisation des exploitations agricoles. Ni le Bourg ni le hameau de la Pivandière ne sont impactés par la présence d'une exploitation agricole. La limitation à deux zones constructibles restreint les risques de conflits entre intérêts de secteurs bâtis et intérêts agricoles.

## Proscrire le mitage

Le très grand nombre de lieudits et hameaux sur la commune, comptant chacun un faible nombre d'habitations (beaucoup comptent seulement trois ou quatre habitations) a imposé de procéder à une sélection très réduite du nombre de hameaux retenus pour l'extension de l'urbanisation. Le seul hameau retenu est l'un des plus importants en taille, afin d'éviter des situations de mitage. La proximité du hameau de La Pivandière et du bourg (et la liaison douce possible par le chemin rural) permet également de favoriser la proximité des commerces et services aux futurs habitants et de limiter les déplacements ou tout au moins de ne pas augmenter le trafic existant sur les petites routes.

## Protéger le patrimoine bâti ancien

Le bourg comprend une mixité d'habitat ancien et récent. Le hameau de la Pivandière est quant à lui largement occupé par des constructions pavillonnaires récentes. Il a été décidé d'exclure des zones constructibles les autres hameaux afin d'y favoriser plutôt les réhabilitations, et leur conserver leur aspect pittoresque. Le hameau de la Morière, un des plus importants de la commune, a par exemple été exclu pour permettre de conserver son aspect traditionnel puisque les constructions sont majoritairement anciennes.

## Compatibilité du document d'urbanisme avec les SAGE/SDAGE

### *Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés »*

La commune possède de nombreux éléments de paysages qui méritent d'être entretenus. La commune est consciente que ce patrimoine mériterait d'être identifié et protégé en vue de définir le cas échéant, des prescriptions. Elle est également consciente que la carte communale est une première étape et qu'elle sera suivie dans les années à venir d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal. C'est dans ce cadre que la commune souhaite procéder à l'identification de ces éléments de paysage pour les protéger et les mettre en valeur.

### *Eaux pluviales*

La commune n'est pas dotée d'un plan de zonage de gestion des eaux pluviales. Les aménagements prévus sont en gestion privée.

### *Capacités d'assainissement des eaux usées*

La commune dispose d'un zonage d'assainissement. La station d'épuration est proche de sa capacité nominale. La commune est consciente qu'elle devra réaliser des travaux à l'avenir pour redimensionner son ouvrage.

### *Capacités d'approvisionnement en Eau potable*

La commune est desservie par le réseau du syndicat intercommunal d'adduction en eau potable du Houma. Les projets de zone urbanisable peuvent être desservis par le réseau existant.

### *Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau*

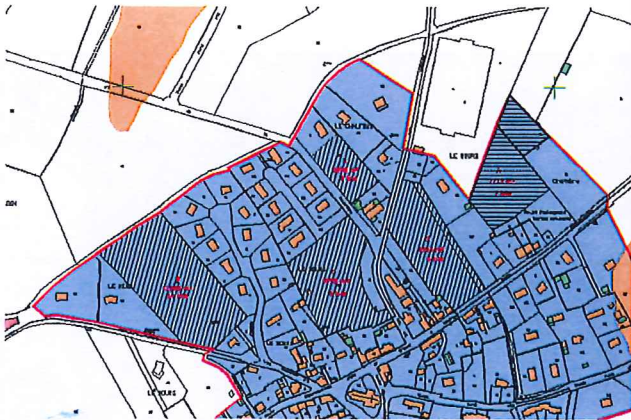
### *Protéger les zones humides*

Toutes des zones constructibles définies au plan de zonage excluent les zones humides, les zones inondables, les ZNIEFF de type 1, les zones de protection de biotope. Le plan des servitudes annexé (en 2 planches) au dossier reprend sur un document unique l'ensemble de ces secteurs à protéger.

## LES ANNEXES

---

## FICHE n°1: Le Bourg - Nord (34 nouveaux terrains à bâtir env.) –



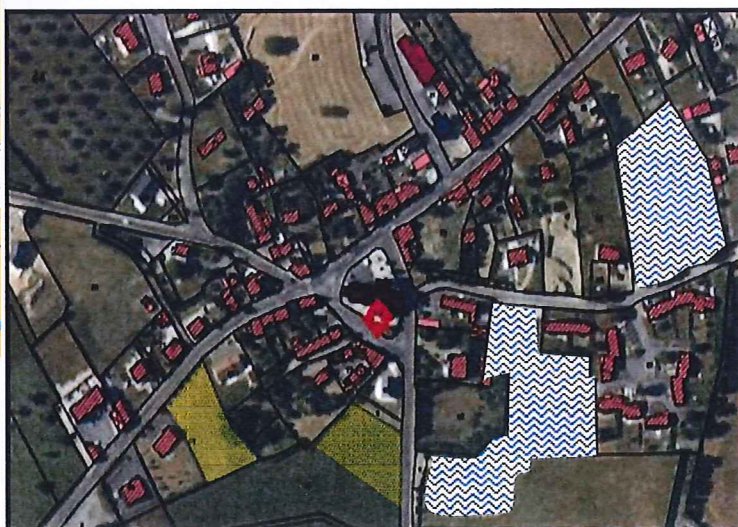
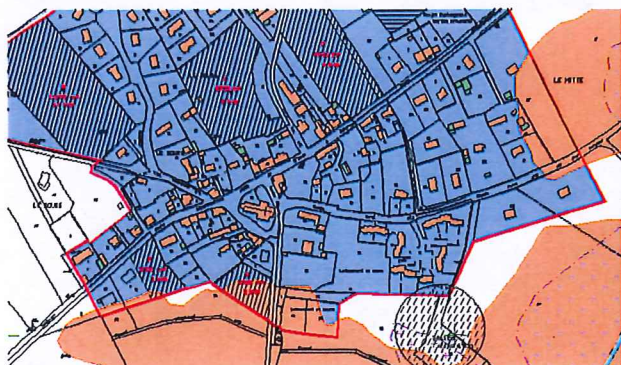
ZONE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE

**Alimentation AEP :** Nombre de logements possible sans renforcement de réseau ? Extension en interne à l'opération  
**Alimentation EDF :** Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ? Voir avec EDF, renforcements probable sur les plus grosses opérations, mais les parcelles sont en majorité desservies.  
**Protection Incendie :** Assuré oui ou non ? A priori oui, à vérifier selon vérification des hydrants.  
**Accès possible :** oui sur VC et/ou RD, avec nouvelles dessertes internes à prévoir  
**Zone Humide :** non  
**Zone de Nappe phréatique :** en dehors du zonage de l'atlas départemental  
**Assainissement collectif ou individuel :** Collectif  
**Environnement Paysager :** dents creuses du cœur de bourg  
**Architecture existante :** mixité de pavillons (proximité de lotissements) et de bâtis ancien (plus à l'Est).  
**Superficies :** 3 92 60 m<sup>2</sup> environ de surface potentiellement constructible.



**CONCLUSION :** Secteur de cœur de bourg logiquement ouvert à l'urbanisation.

## FICHE n°2: Le Bourg – Sud (4 nouveaux terrains à bâtir env.)



ZONE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE  
 ZONE AMENAGEE OU EN COURS DE CONSTRUCTION

**Alimentation AEP :** Nombre de logements possible sans renforcement de réseau ? 4 a priori

**Alimentation EDF :** Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ? 4 a priori

**Protection Incendie :** Assuré oui ou non ? A vérifier selon tests hydrants

**Accès possible :** oui sur RD en agglomération

**Zone Humide :** non

**Zone de Nappe phréatique :** Risque possible sur les parcelles au sud (entre 0 et 1m). Sous-sols à interdire.

**Assainissement collectif ou individuel :** collectif

**Environnement Paysager :** parcelles voisines bâties. Nature d'herbage, en limite du bourg.

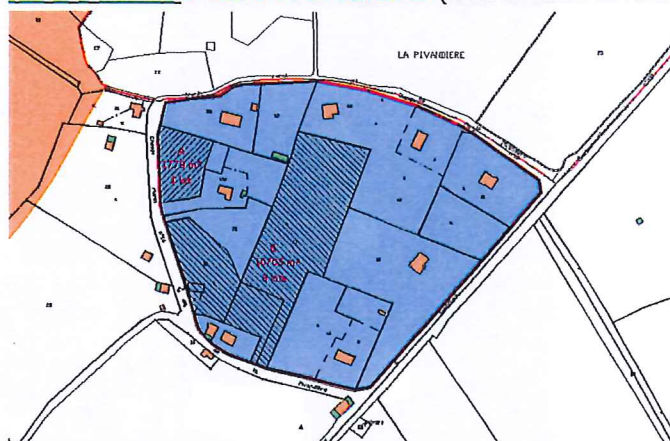
**Architecture existante :** mixité de pavillons et bâti ancien

**Superficies :** 4208 m<sup>2</sup> environ



**CONCLUSION :** Secteur en limite du bourg, contribuant de manière cohérente à sa densification.

### FICHE n°3: La Pivandière (9 nouveaux terrains à bâtir env.)



 ZONE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE



**Alimentation AEP :** Nombre de logements possibles sans renforcement de réseau ? 4

**Alimentation EDF :** Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ? 4 à priori.

**Protection Incendie :** Assuré oui ou non ? à vérifier selon tests hydrants

**Accès possible :** sur voie communale

**Zone Humide :** non

**Zone de Nappe phréatique :** non

**Assainissement collectif ou individuel :**

**Environnement Paysager :** le hameau est totalement entouré de haies qui permettent son intégration

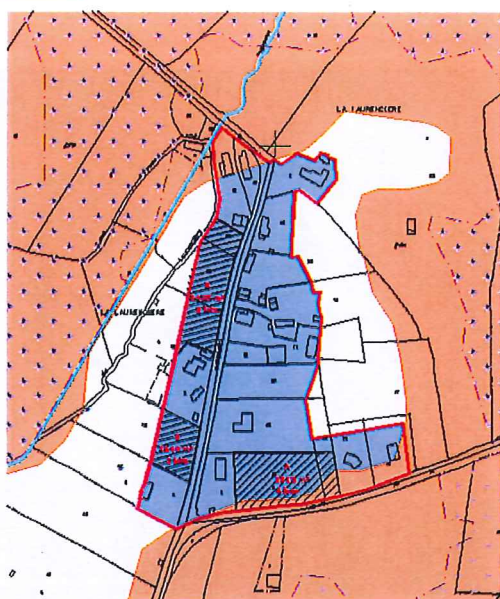
**Architecture existante :** mixité de pavillons et bâtis anciens

**Superficies :** 12480 m<sup>2</sup>



**CONCLUSION :** Zone ouverte correspondant à la limite naturelle des lieux. L'urbanisation de la globalité du hameau est complexe par la nécessité de réaliser des travaux d'infrastructure importants (parcelle profonde), mais la proximité du bourg est un atout majeur.

## FICHE n°4: La Laurencière (non retenu dans le zonage)



■ DENTS CREUSES

**Alimentation AEP :** Nombre de logements possible sans renforcement de réseau ? 9 à vérifier

**Alimentation EDF :** Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ? 9 à vérifier auprès d'ERDF

**Protection Incendie :** Assuré oui ou non ? A vérifier selon tests hydrants

**Accès possible :** oui sur voiries communales

**Zone Humide :** non touché mais proche, tout autour

**Zone de Nappe phréatique :** très limitée sur les extrêmes nord et sud (prof. entre 0 et 1m), et proche tout autour

**Assainissement collectif ou individuel :** individuel.

**Environnement Paysager :** quelques herbages formant dents creuses. Mais paysage près ouvert vers l'est notamment

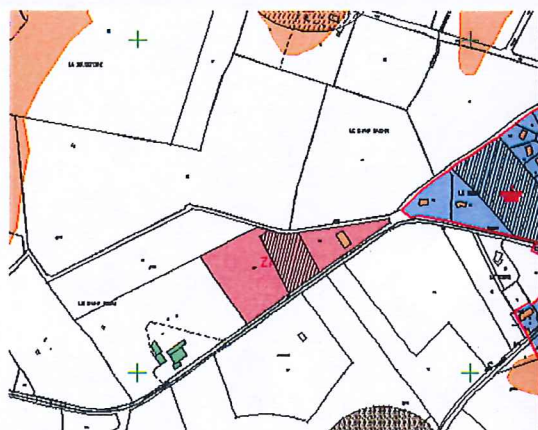
**Architecture existante :** mixité de pavillons et de bâtis anciens.



**CONCLUSION :** Une zone constructible serait à limiter aux constructions existantes, permettant de « combler » les quelques dents creuses du hameau, sans extension car paysage ouvert et zones sensibles à proximité.

**SITE NON RETENU.**

## FICHE n°5: Zone d'Activités (1 nouveau terrain à bâtir env.)



ZONE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE POUR UNE NOUVELLE ACTIVITE

**Alimentation AEP :** *Nombre de logements possible sans renforcement de réseau ? à vérifier, selon besoins non définis*

**Alimentation EDF :** *Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ?*

*à vérifier auprès d'ERDF selon besoins non définis. Usage d'activité uniquement.*

**Protection Incendie :** *Assuré oui ou non ? A vérifier selon tests hydrants*

**Accès possible :** oui sur voiries communales

**Zone Humide :** non

**Zone de Nappe phréatique :** non

**Assainissement collectif ou individuel :** individuel

**Environnement Paysager :** en sortie de bourg. N'a plus son caractère agricole.

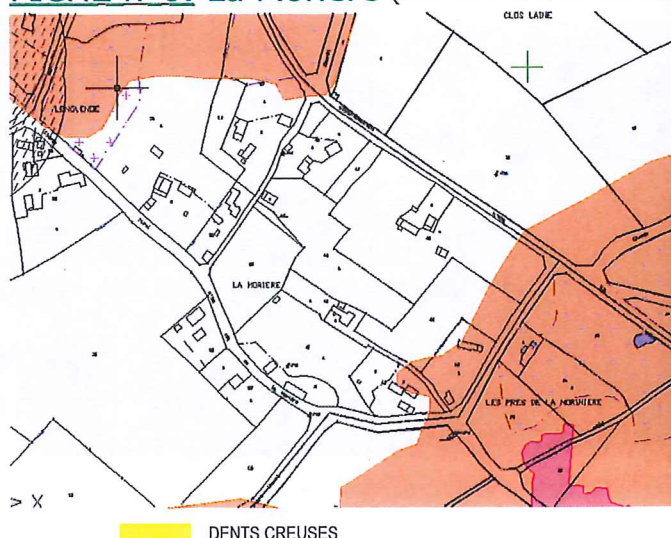
**Architecture existante :** Le bâtiment existant sert aux besoins de la commune. Activité non bâtie existante (maisons bois)

**Superficies :**



**CONCLUSION :** Zone constructible réservée à l'activité économique. Cette zone y est déjà dédiée.

## FICHE n°6: La Morière (non retenu dans le zonage)



**Alimentation AEP :** Nombre de logements possible sans renforcement de réseau ?

**Alimentation EDF :** Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possible sans renforcement de réseaux ?

**Protection Incendie :** Assuré oui ou non ? A vérifier selon tests hydrants

**Accès possible :** oui sur voiries communales

**Zone Humide :** non touché mais proche au nord et sud-est

**Zone de Nappe phréatique :** sur la frange sud-est (prof. entre 0 et 1m)

**Assainissement collectif ou individuel :** individuel.

**Environnement Paysager :** quelques herbages formant dents creuses. Mais paysage très ouvert vers l'est et le sud

**Architecture existante :** bâtis anciens majoritaires.



**CONCLUSION :** Il existe peu de dents creuses « facile » à combler, car paysage ouvert, accessibilité sur voiries réduite. Le bâti actuel est très éparpillé et principalement ancien.

**SITE NON RETENU.**

## Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

*Etat des connaissances : novembre 2011*

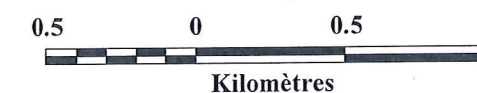
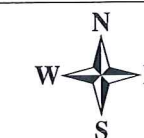
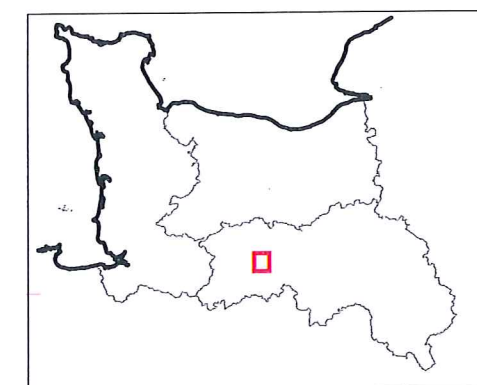
version L93 V2.02 du MNT DREAL

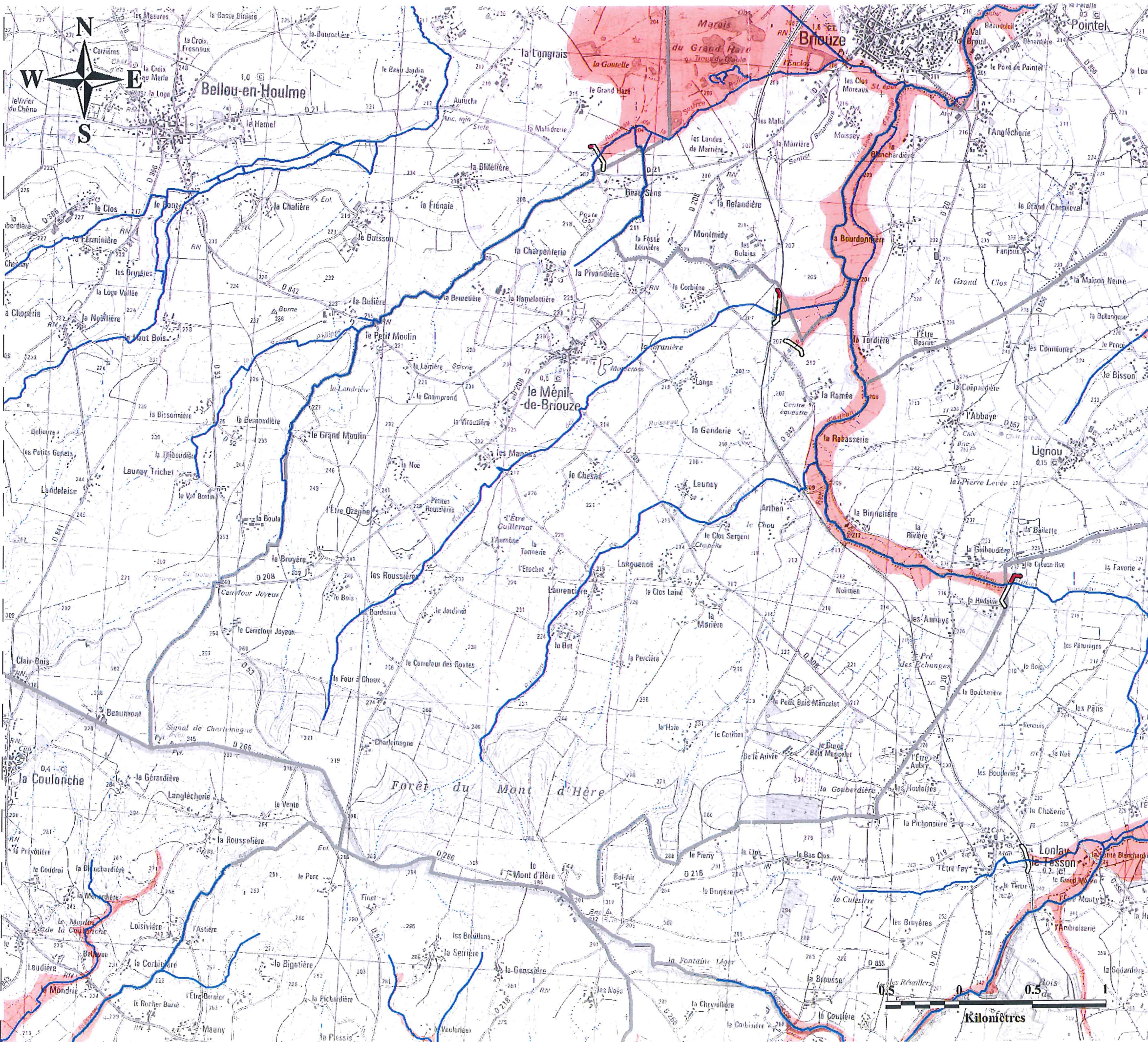
### LE MÉNIL-DE-BRIOUZE

61260

Indice de prédisposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)







-  fortement prédisposé
-  moyennement prédisposé
-  faiblement prédisposé
-  a priori non prédisposé





## Atlas régional des Zones Inondables

Etat de la connaissance au  
18/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)  
Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple : 36.60 m

### LE MÉNIL-DE-BRIOUZE

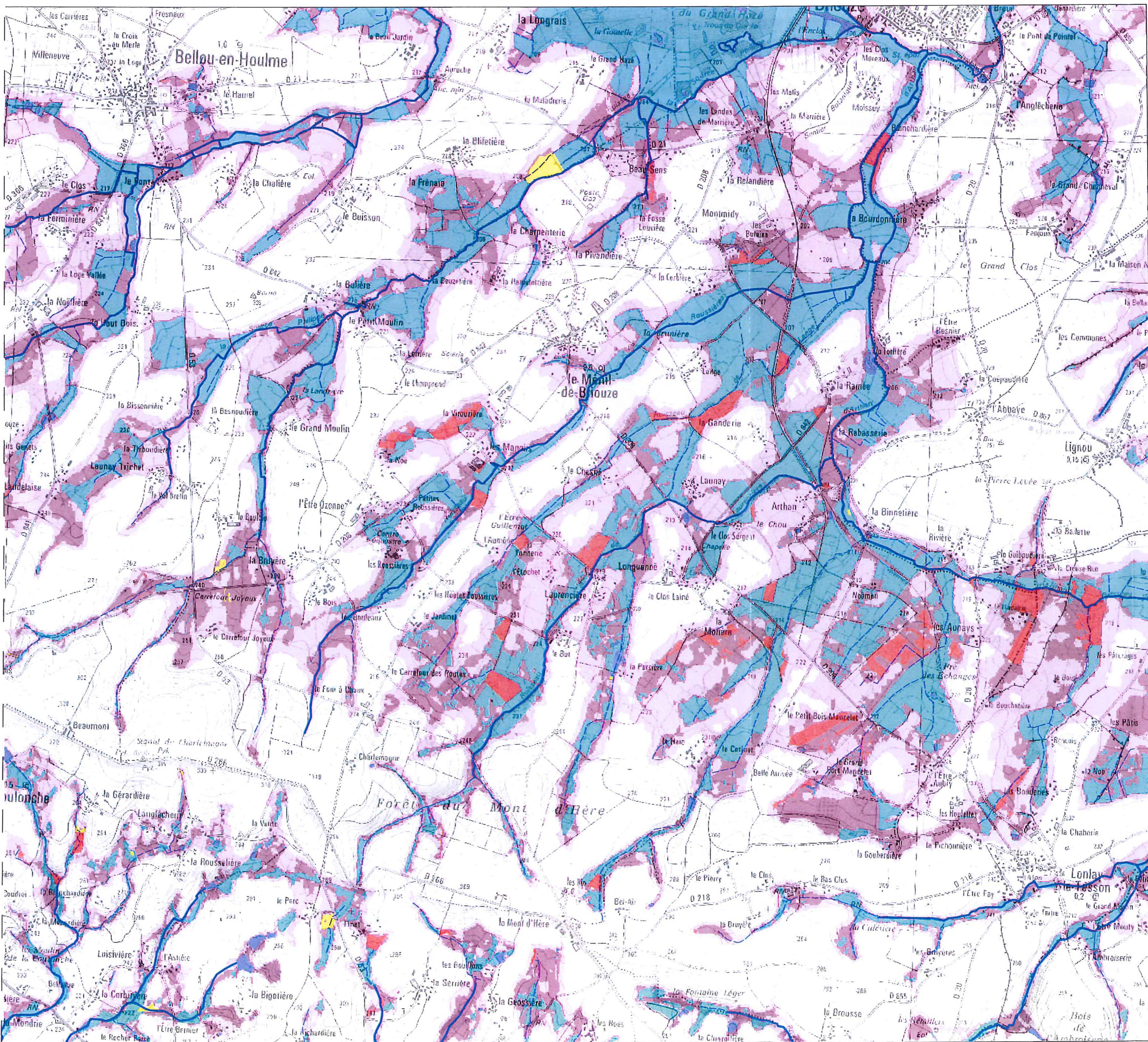
Code INSEE 61260



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune  
Elle ne doit pas être utilisée pour les voisines  
Il est fortement conseillé de se reporter à la notice  
avant l'interprétation de cette carte

Sources :  
© DREAL-BN / SRMP  
© IGN - Protocole du 24/07/07

[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)



## Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : janvier 2014

### Le Méné-de-Briouze

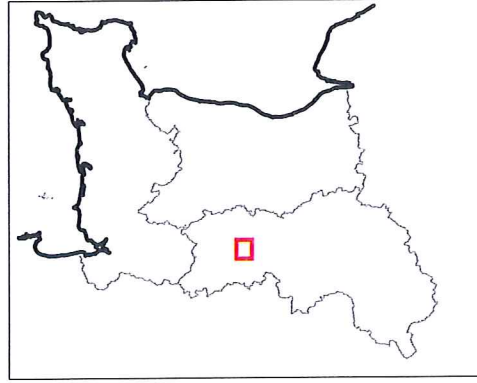
61260

**ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**

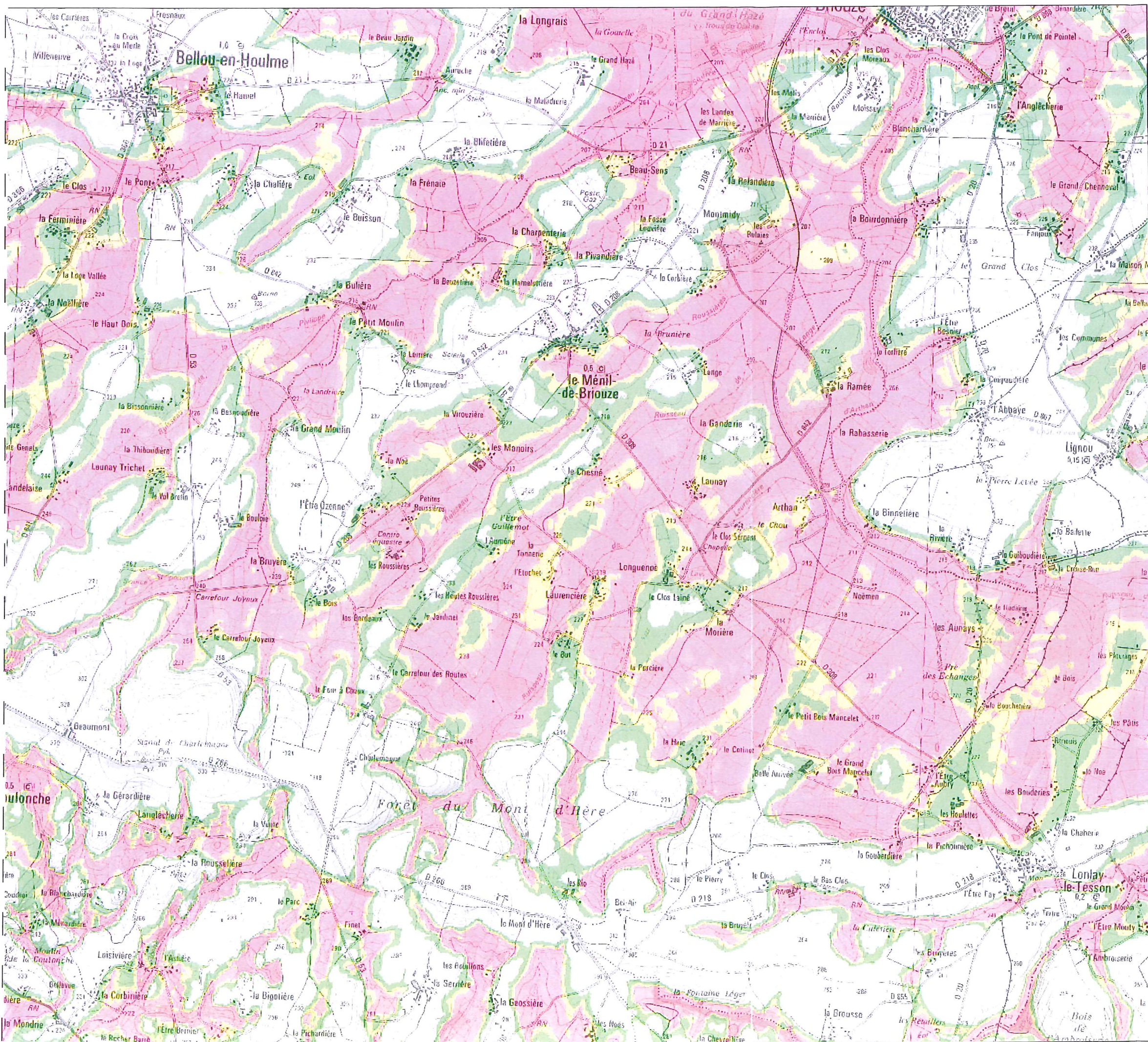
- espaces humides détruits ou très dégradés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

**ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES (définis par modélisation)**

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés








Sources :  
 © DREAL-BN,  
 © IGN - Protocole du 24/10/11  
 Le 20/01/2014 - DREAL/SRMP



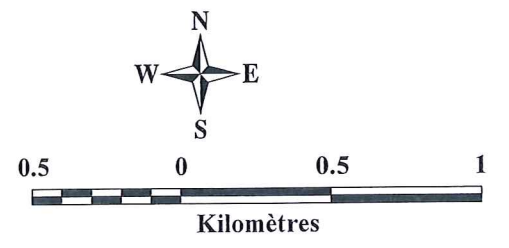
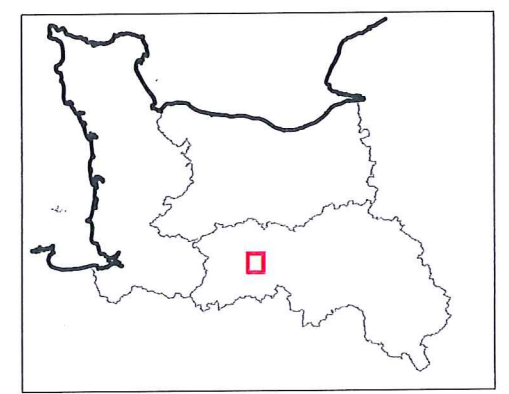
## Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : février 2014

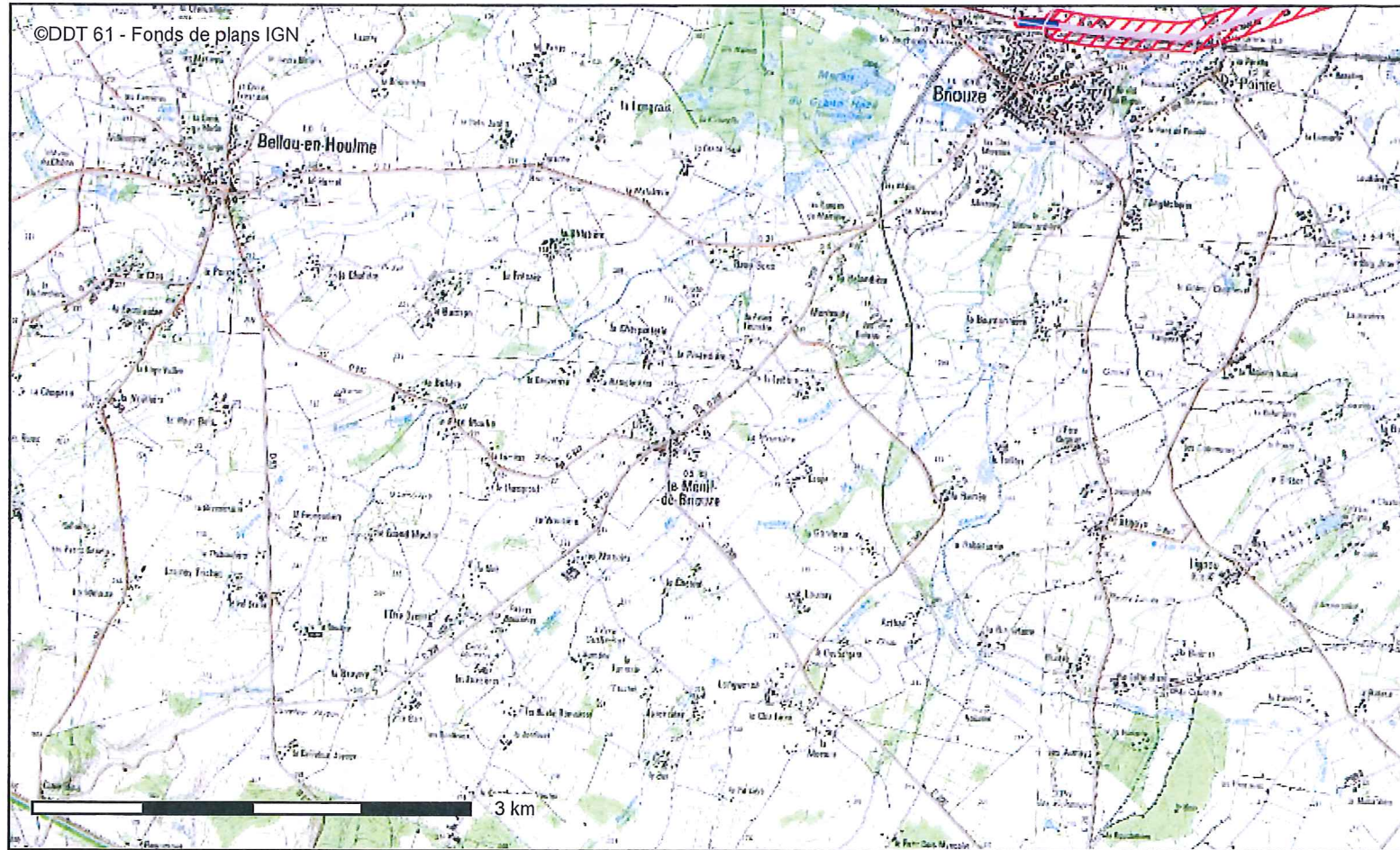
- Profondeur de l'eau et nature du risque
-  Débordements de nappe observés
  -  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
  -  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
  -  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
  -  >5 m : pas de risque a priori

### Le Ménéil-de-Briouze

61260



# Classement sonore des réseaux Ornais



Conception : DDT 61  
Date d'impression : 06-03-2014

- grande\_ville
- rd
- ligne\_sncf
- tampon\_sncf
- LIMDEP
- Autoroutes : catégorie de l'infrastructure
  - 2
  - 3
- catégorie de l'infrastructure
  - 2 (250m)
  - 3 (100m)
  - 4 (30m)
- largeur\_secteur

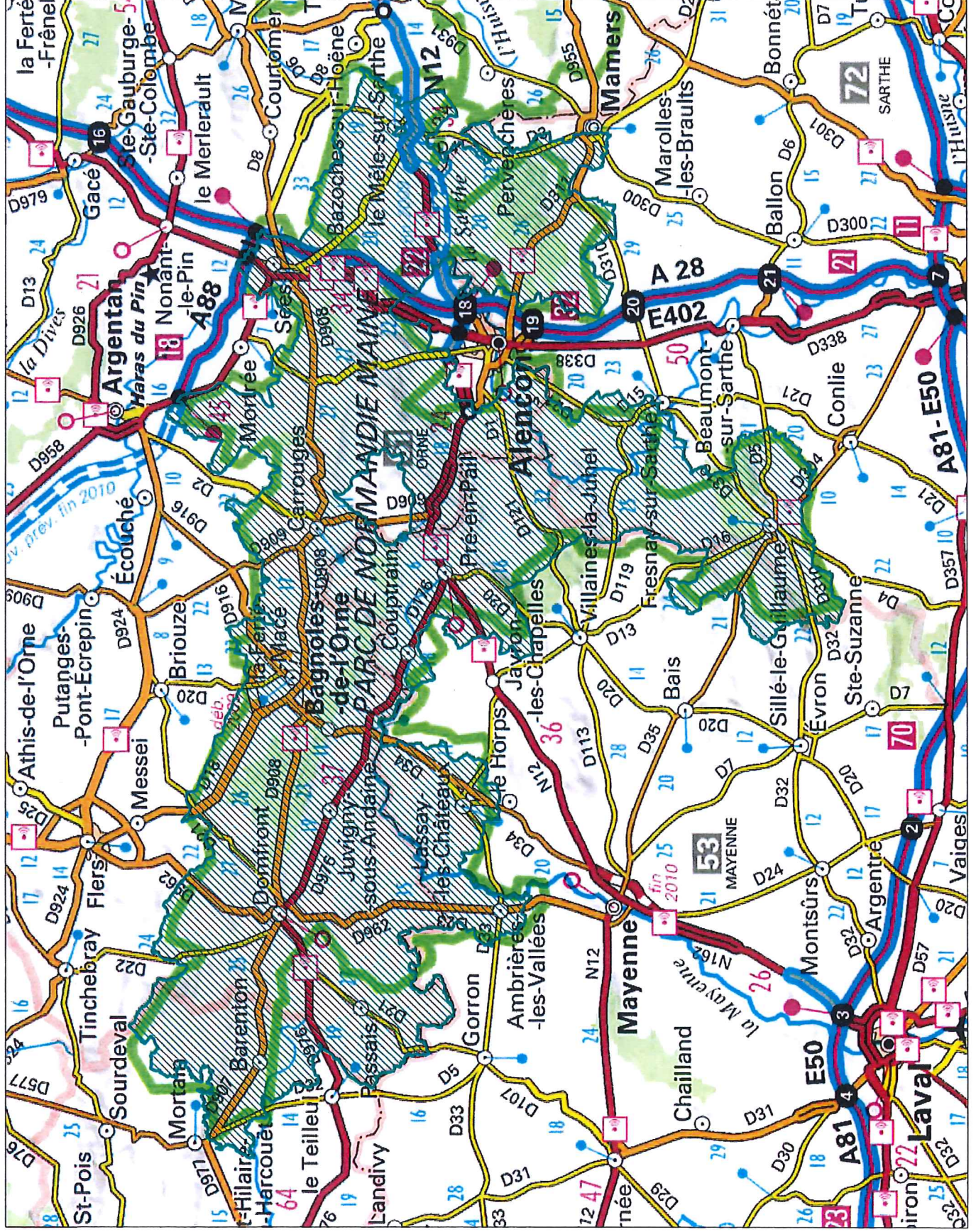
## Description :

Représentation des réseaux routiers et ferroviaires de l'Orne concernés par le classement sonore de l'arrêté du 24 octobre 2011.

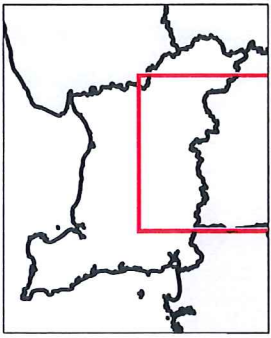
Carte publiée par l'application CARTELIE  
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ETER)

# Parcs Naturels Régionaux

## PNR Normandie-Maine



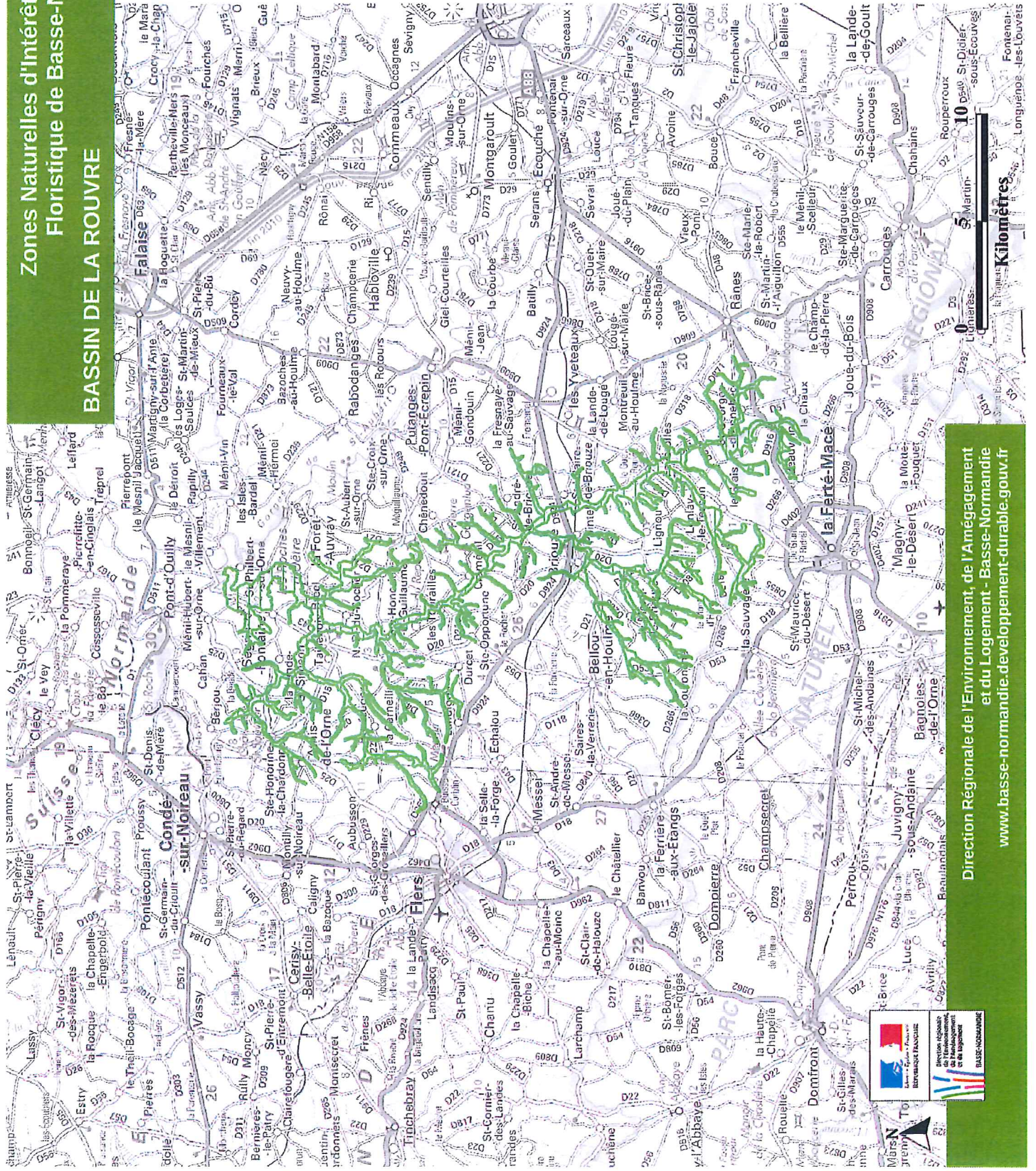
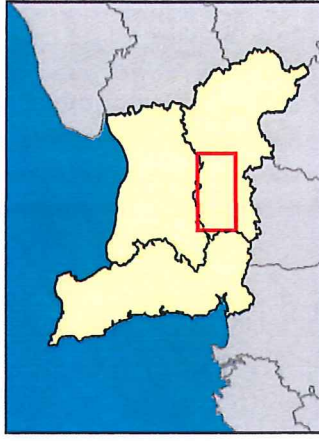
Renouvellement de la Charte :  
18/05/2008



© DREAL Basse-Normandie - SRMP  
© IGN Scan 1000  
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le : 02/08/2010

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Basse-Normandie - Zone de Type II  
**BASSIN DE LA ROUVRE**



Code SFFZN :  
**250008499**

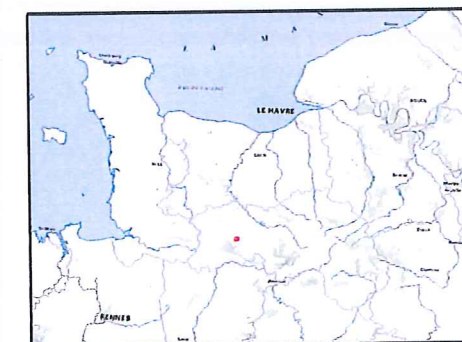
Code REGZN :  
**00980000**

Sources :  
 © DREAL Basse-Normandie - SRMP  
 © IGN

Imprimé le :10/06/2013

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement  
 et du Logement - Basse-Normandie  
[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)





Légende

 ZNEFF de Type 1



Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
BASSE-NORMANDIE

Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et  
du logement - BASSE-NORMANDIE

[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)

Sources :  
IGN Protocole IGN/MEDDE  
le 2014-02-14

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Législative)**

**Titre I : Règles générales d'utilisation du sol**

Article L111

- Modifié par [LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Législative)**

**Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme**

Article L111-1

*(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 .Journal Officiel du 3 janvier 1976)*

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977 art. 1 date d'entrée en vigueur 1er janvier 1978)*

*(Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 Journal Officiel du 4 janvier 1977)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

**Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.**

Article L111-1-1

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 36 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 4 Journal Officiel du 5 février 1995)*

*(Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 art. 47 Journal Officiel du 29 juin 1999)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 11, art. 202 XII Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 art. 102 - Journal Officiel du 13 mai 2009)*

*(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 13 V - Journal Officiel du 13 juillet 2010)*

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles

L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, par le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse lorsque la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la directive. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes.

[Article L111-1-2](#)

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986)*

*(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995)*

*(Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

*(Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 art. 36 - Journal Officiel du 27 mars 2009)*

*(Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 art. 51 V - Journal Officiel du 28 juillet 2010)*

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise

en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

NOTA:

Loi n° 2010-874 du 28 juillet 2010 article 51 IV : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 28 janvier 2011.

Article L111-1-4

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 73 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 75 Journal Officiel du 10 janvier 1985)*

*(Loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 art. 3 Journal Officiel du 12 juillet 1985)*

*(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 7 Journal Officiel du 4 janvier 1986)*

*(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 52 Journal Officiel du 3 février 1995 en vigueur le 1er janvier 1997)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 12, art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 II Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)*

*(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006)*

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)*

*(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 47 - Journal Officiel du 13 juillet 2010)*

*(Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 art. 124 - Journal Officiel du 18 mai 2011)*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même

enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

[Article L111-1-5](#)

*(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 1 JORF 9 décembre 2005)*

*(Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 12 - Journal Officiel du 25 janvier 2011)*

En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du deuxième alinéa de l'article L. 264-1 du code minier.

Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier.

Article L111-2

*(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)*

*(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 56 II Journal Officiel du 5 décembre 1985)*

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

Article L111-3

*(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)*

*(Décret n° 76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976  
Rectificatif JORF 13 juin 1976)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 207 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

*(Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 art. 9 - Journal Officiel du 13 mai 2009)*

*(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 222 - Journal Officiel du 13 juillet 2010)*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Article L111-3-1**

*(Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 art. 11 Journal Officiel du 24 janvier 1995)*

*(Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 art. 14 Journal Officiel du 7 mars 2007)*

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il détermine :

- les seuils à partir desquels les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction sont soumis à l'obligation mentionnée au premier alinéa et les conditions dans lesquelles le préfet, à la demande ou après avis du maire, peut délimiter les secteurs dont les caractéristiques particulières justifient l'application de seuils inférieurs ;

- le contenu de l'étude de sécurité publique, celle-ci devant porter au minimum sur les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre la délinquance et sur les mesures envisagées pour les prévenir.

Lorsque l'opération porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré si l'autorité compétente a constaté, après avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, que l'étude remise ne remplit pas les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat prévu au deuxième alinéa. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, l'avis de la commission est réputé favorable.

L'étude de sécurité publique constitue un document non communicable au sens du I de l'article 6 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Le maire peut obtenir communication de cette étude.

**Article L111-4**

*(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 – journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### Article L111-5

*(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)*

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 I Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

*(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 13 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

#### Article L111-5-1

*(inséré par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 20 Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

#### Article L111-5-2

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 13 Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

*(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 IV, V Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 6 V – Journal officiel du 16 juillet 2006  
en vigueur le 1er octobre 2007)*

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

NOTA: La date d'entrée en vigueur de l'article 6 II de la loi n° 2006-872 est conditionnée par la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527.

#### Article L111-5-3

*(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 14 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

#### Article L111-5-4

*(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 4 – Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location.

#### Article L111-6

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977)*

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005)*

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles [L. 421-1 à L. 421-4](#) ou [L. 510-1](#), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

#### Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de [l'article L. 720-5 du code de commerce](#) et à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### Article L111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de [l'article L. 642-1](#) du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article [L. 621-30](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des [articles L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de [l'article L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de [l'article L. 123-1-5](#) du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

#### Article L111-7

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VI Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006)*

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

**Article L111-8**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 I Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

**Article L111-9**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L111-10

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 II Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L111-11

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 III, IV, Journal Officiel du 19 juillet 1985)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public

qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L111-12

*(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 – Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Législative)**

**Chapitre 1er : Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales**

Article L121-1

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, 11 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 5 juin 2004)*

*(LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103 – Journal Officiel du 5 août 2008)*

*(LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123 – Journal Officiel du 18 mai 2011)*

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)**  
**Chapitre IV : Cartes communales**

**Article L124-1**

*(Loi n° 74-1117 du 27 décembre 1974 Journal Officiel du 28 décembre 1974)*

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 77-1420 du 27 décembre 1977 Journal Officiel du 28 décembre 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I 8 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le  
1er avril 2001)*

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 .

**Article L124-2**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I 8 9 janvier 1983))*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le  
1er avril 2001)*

*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 III, 66 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

*(Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 4° Journal Officiel du 22 avril 2004)*

*(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006)*

*(LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 V – Journal Officiel du 28 juillet 2010)  
Modifié par [Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 - art. 1](#)*

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#).

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des

équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à [l'article L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est alors transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. A compter du 1er janvier 2020, cette mise à disposition du public s'effectue par publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à [l'article L. 129-1](#) selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La carte communale est révisée selon les modalités définies à l'alinéa précédent. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles que s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé.

La carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de rectifier une erreur matérielle. La modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu aux articles [L. 122-4](#) et [L. 122-4-1](#) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire ou le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, par délibération motivée.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention

des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à [l'article L. 566-7](#) du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de [l'article L. 212-3](#) du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

#### Article L124-3

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 74 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)*

Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

#### Article L124-4

*(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)*

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

**Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme**

Article R111-1

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

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

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

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

*(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983  
en vigueur le 1er OCTOBRE 1983)*

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

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

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

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er octobre 2007)*

*(Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 V – Journal Officiel du 21 août 2007)*

Modifié par [Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2](#)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à 111-14](#), [R. 111-16 à R. 111-20](#) et [R. 111-22 à R. 111-24-2](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article [R. \\* 111-21](#) ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article [L. 313-1](#) du présent code.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

**Section I : Localisation et desserte des constructions**

**Article R111-2**

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

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

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article \*R111-3**

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 - JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R111-4**

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

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er  
juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

*Modifié par [Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 \(VD\)](#)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#).

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.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article \*R111-7**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

**Article \*R111-8**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Article \*R111-9**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Article \*R111-10**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

#### **Article \*R111-11**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux 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 système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

**Article \*R111-13**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, 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**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa 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 compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet 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 ;
- c) 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 \*R111-15**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007  
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**CODE DE L'URBANISME**  
**(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

**Section III : Aspect des constructions**

Article R111-21

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976  
date d'entrée en vigueur 1<sup>er</sup> avril 1976)*

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

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup>  
octobre 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.