



*Département du Calvados*

*Commune de*

**Placy**

**Carte communale**

*Approuvée le 6 mars 2008*

**Rapport de  
présentation**

*Maître d'ouvrage*  
**Commune de  
Placy**

*Mairie,*  
14220 Cesny-Bois-Halbout  
*tel : 02 31 78 30 67*  
*fax : 02 31 78 61 40*

*Assistant au maître d'ouvrage*  
**CAUE  
du Calvados**

*28, rue Jean Eudes,*  
14000 Caen  
*tel : 02 31 15 59 60*  
*fax : 02 31 15 59 65*

*Bureau d'études*  
**Philippe Avice,**  
*architecte-urbaniste*

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

# Sommaire

## 1. Etat initial

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

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Schéma de cohérence territoriale  
Servitudes d'utilité publique  
Patrimoine  
Risques  
Contraintes agricoles  
Réseaux et assainissement

## 3. Analyse socio-démographique

Population  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimation des besoins sur 10 ans  
Principes d'aménagement  
La Rue Gournay  
Les Moulins  
Mise en œuvre

## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L110  
Justifications par rapport à l'article L121-1  
Préservation de l'environnement  
Mise en valeur de l'environnement

## 6. Les règles d'urbanisme

Ensemble du territoire  
Zone constructible C.  
Zone naturelle N.

## 7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics  
Aspect des constructions

## Annexes

Annexe 1 : Courrier de M. et Mme Rebout  
Annexe 2 : Courrier du syndicat d'eau potable  
Annexe 3 : Le règlement national d'urbanisme



# 1. État initial

## Etymologie<sup>1</sup>

Le nom de Placy signifie « *la propriété de Placius* ». Vient du nom de personne roman *Placius* suivi du suffixe latin de propriété *-acus*.

## Localisation et contexte géographique

Placy appartient à la communauté de communes de la Suisse Normande et au pays de Falaise.

Elle compte une population totale de 132 habitants en 2004, soit une augmentation de + 4,5 % depuis 1999 (125 habitants).

Le territoire communal couvre une superficie de 546 hectares.

Elle se situe à environ 30 km au sud de Caen, à 5 km à l'est de Falaise et à 2,5 km à l'est de Thury-Harcourt qui est un pôle important de la Suisse-Normande.

L'agglomération de Caen est attractive tant pour l'emploi que pour les services, et les communes bien desservies par les infrastructures routières sont recherchées pour la construction. Un projet de liaison à 2 x 2 voies est à l'étude pour relier Flers à Caen. Le tracé passera dans vallée de l'Orne, non loin de Placy.

## Caractéristiques physiques

### **Relief**

Le territoire de Placy est caractérisé par un relief marqué qui domine

largement les sites environnants. Le centre de la commune constitue le sommet d'un massif, et dans le village on a le sentiment que le territoire est quasiment plat, mais plus on avance vers l'ouest, plus les pentes sont importantes. La vallée de l'Orne, située en contrebas est large et profonde, ce qui donne au relief beaucoup d'ampleur.

Presque 150 m séparent le point le plus haut (au sud-est de la commune, 207 m NGF) du point le plus bas (Ruisseau du Traspy, 58 m NGF).

Le cœur de la commune est organisé le long d'une ligne de points hauts, à l'est duquel se trouve l'église et à l'ouest le hameau des Moulins. C'est la RD 255 qui fait office de voie principale de la commune. De là, les vues sont dégagées et portent fort loin.

Au nord de cette ligne de points hauts se trouve une vallée assez prononcée qui sépare la commune en deux parties.

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

### **Hydrographie**

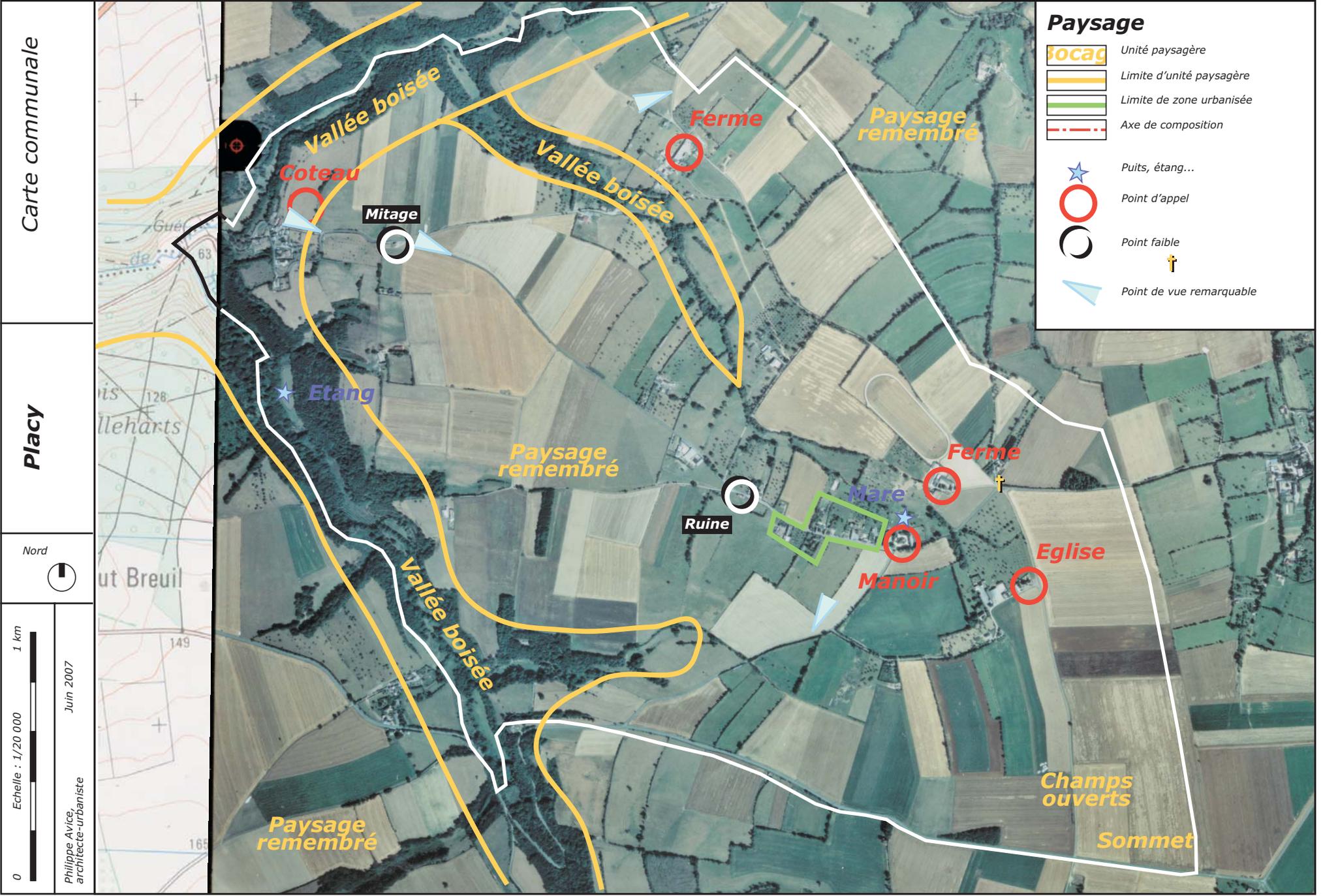
Le réseau hydrographique est constitué d'un ruisseau qui prend naissance à la Ville et descend vers la vallée de Traspy. Le Vieux Honnier marque la limite sud-ouest de la commune. Il est alimenté par le Becquet, un ruisseau qui prend naissance sur les coteaux de la vallée. Un étang interrompt le cours du Vieux Honnier.

Une réserve incendie a été récemment créée dans le village.

---

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





Carte communale

Placy

Nord

Echelle : 1/20 000  
 0 1 km  
 Philippe Avice, architecte-urbaniste  
 Juin 2007

### Paysage

- Pocag Unité paysagère
- Limite d'unité paysagère
- Limite de zone urbanisée
- Axe de composition
- ★ Puits, étang...
- Point d'appel
- Point faible
- †
- ▶ Point de vue remarquable



## Caractéristiques paysagères

### Unités paysagères

Placy est une commune rurale peu peuplée, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments anciens et de corps de fermes. C'est un paysage où la présence de l'homme est discrète : peu de constructions, peu de clôtures... La commune est recensée dans l'unité paysagère du Cinglais : il s'agit d'un massif montagneux situé à la lisière de la plaine de Caen. Cependant, Placy ne possède pas de nombreux boisements, hormis sur les coteaux abrupts.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :



#### **Les vestiges de bocage**

Les remembrement a modifié le paysage : aujourd'hui de vastes champs ouverts sont parfois bordés par des haies résiduelles qui témoignent d'un paysage anciennement bocager.



#### **La vallée**

La petite vallée qui traverse la commune est étroite et assez mouvementée. On y trouve plus de végétation, car c'est un site abrité du vent.



#### **Les crêtes**

Le sud-est de la commune forme un plateau dénudé, où il n'y a plus de haies bocagères : dans ce contexte, le moindre élément vertical prend une importance considérable.

#### **L'horizon lointain**

Les vues portent à des kilomètres, les crêtes situées de l'autre côté de la vallée de l'Orne apparaissent bleutées, car il s'agit de collines fortement boisées.

#### **Les coteaux**

Dans le secteur des Moulins, les pentes sont très marquées et offrent un paysage remarquable.

### Les points d'appel et points positifs du paysage



L'église paroissiale est située pratiquement au sommet de la commune. Les vues dégagées sur ce monument sont à préserver. Le clocher à bâtière est typique de la région.



La commune est compte quelques éléments de patrimoine vernaculaire à préserver : calvaire, puits, lavoirs etc.



L'une des principales caractéristiques du village est de n'être bâti que d'un côté de la route : l'opposition entre l'urbanisation et la campagne est intéressante.



Quelques éléments de la campagne sont particulièrement intéressants mais fragiles : les vergers (notamment près de l'église) et les chemins creux. Il serait envisageable de les protéger.

### Points négatifs du paysage



Le principal point négatif est la présence d'une ruine à l'entrée du village, face à la mairie. Il serait intéressant de voir cette construction restaurée et habitée.

Cette ruine fait l'objet d'un arrêté de péril.



Certaines maisons neuves ne s'insèrent nullement dans le paysage traditionnel. Leur présence banalise la commune.

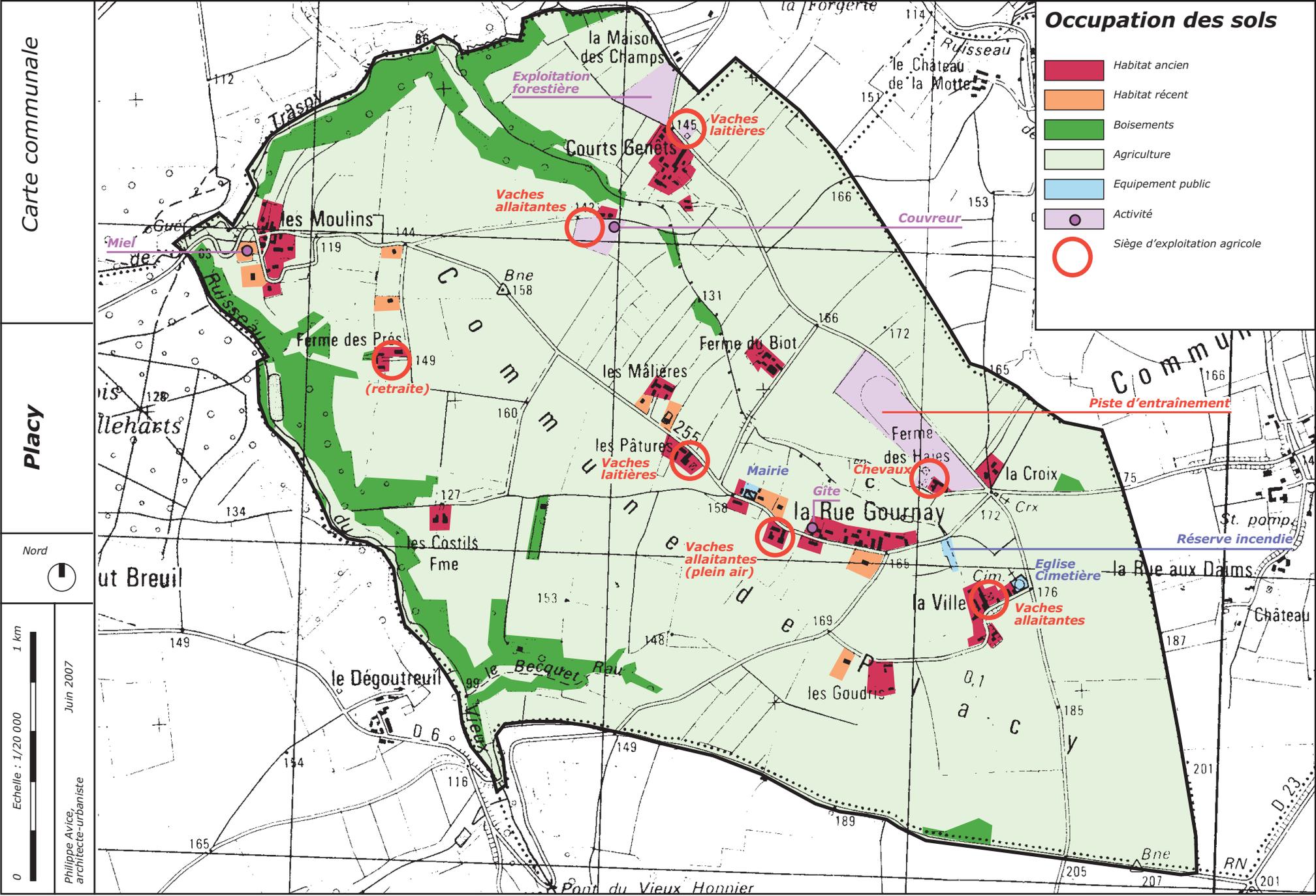
### Caractéristiques urbaines

#### Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par l'organisation des constructions le long de la RD 255, avec une faible densité bâtie.

Les habitations sont situées pour la plupart le long des routes et regroupés en plusieurs hameaux :

- La Rue Gournay, où l'on trouve le château à une extrémité, et la mairie à l'autre. Ce bourg est un village-rue, sans épaisseur, avec d'ailleurs beaucoup plus de constructions du côté nord de la rue que du côté sud. C'est ce secteur qui offre les meilleures opportunités de développement.
- La Ville, qui est en fait le hameau de l'église, et ne rassemble que peu d'habitants. Les contraintes agricoles sont importantes dans ce petit hameau qui ne comprend que du bâti ancien.



- Les Moulins, hameaux compact construit à flanc de coteau, bénéficie d'une vue magnifique sur la vallée de l'Orne. Mais la topographie ne permet pas d'envisager un développement aisé. De plus, les routes de desserte interne au hameau sont étroites et pentues.
- Courts Genêts est un hameau agricole au bâti intéressant.

Les autres groupes d'habitations sont trop modestes pour être considérés comme des parties actuellement « urbanisées ». On peut s'étonner de la construction récente de maisons isolées au milieu des champs.

### Caractéristiques du bâti



#### **Le patrimoine**

La commune compte plusieurs ensembles bâtis intéressants comme la gentilhommière ou château situé à l'entrée du village.

#### **Maisons traditionnelles**



Généralement, les maison sont en pierres calcaires, à un étage. le pignon n'a pas d'ouverture et supporte les souches de cheminées, situées au faîtage.



Les extensions successives ont été réalisées dans le prolongement de la construction initiale, ce qui donne au fil du temps des bâtiments de plus en plus imposants.



Les bâtiments traditionnels d'adaptent à la pente (et non l'inverse).

En principe les ouvertures (plus hautes que large) se superposent toujours d'un étage à l'autre.



Dans la rue de Gournay, les maison sont souvent implantées à l'alignement.



Les toitures ont deux pentes à 45°, sans débord, couvertes d'ardoises ou parfois de tuile mécanique rouge. Les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors de toutes petites, situées au bas de la toiture.



Les menuiseries sont en bois peint en blanc et les fenêtres sont divisées en six carreaux. Les entourages de fenêtres et de portes sont marqués par un ourlet de pierres plus claires.

### Le développement récent



Les maisons neuves cherchent parfois à se donner un aspect rustique alors que les traditions locales ne sont pas respectées.



L'implantation des maison avec un recul très important donne une importance considérable à la clôture dans la qualité de l'espace public.



L'implantation des lucarnes au milieu de la toiture n'a rien de traditionnel en Normandie.



Souvent les contrastes des façades sont inversés par rapport au bâti traditionnel : couleurs claires et menuiseries foncées.



Pour les bâtiments neufs, il faut privilégier des couleurs moins claires et soigner le traitement de la limite entre l'espace privé et l'espace public.

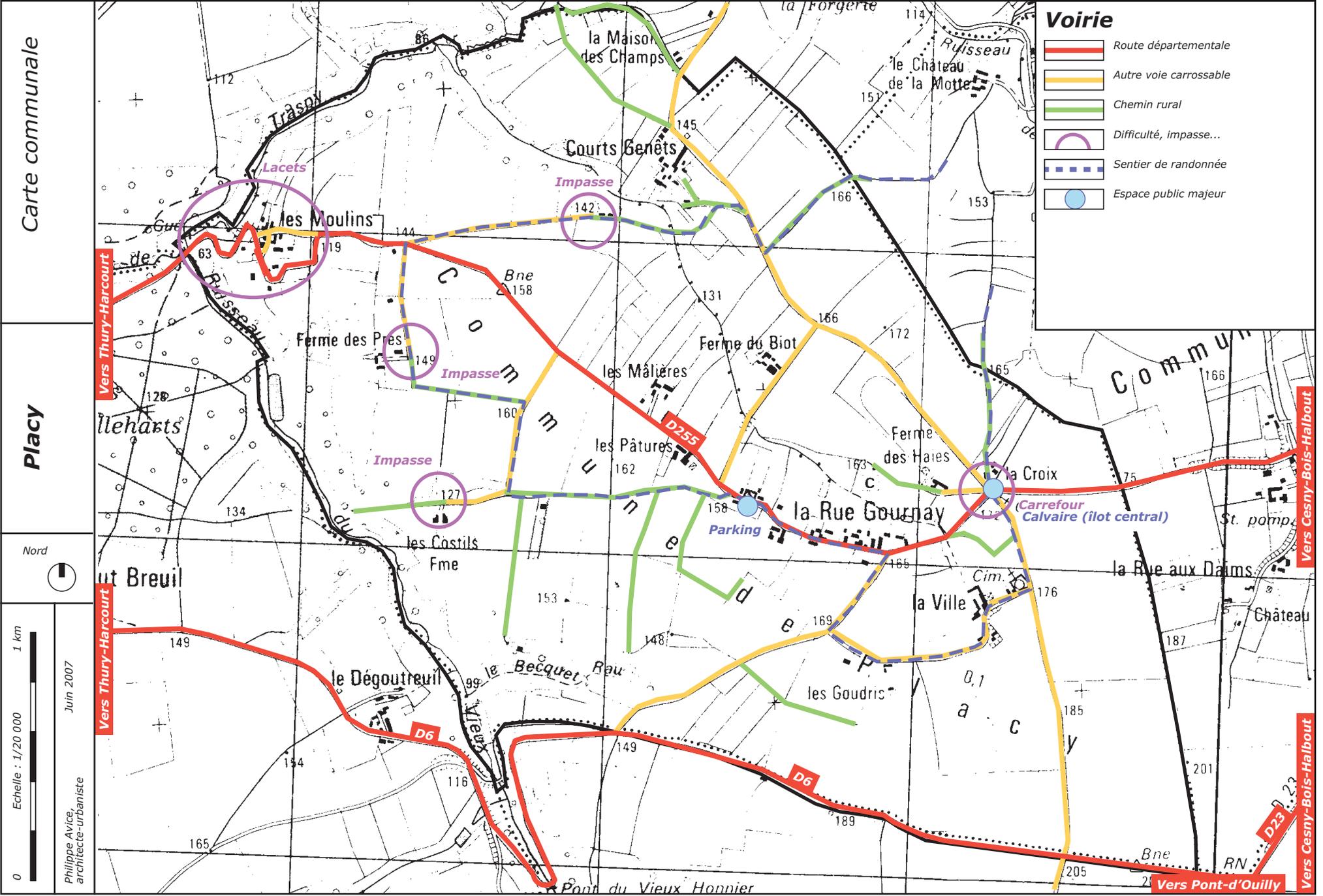
### Trame des voiries

#### **Hiérarchie**

La commune est relativement isolée par rapport aux grands axes de communication.



Les routes qui desservent la commune ont des gabarits étroits. Récemment, la rue principale du village a été élargie, notamment pour pouvoir organiser le stationnement..



**Voirie**

-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Difficulté, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur

Carte communale

Placy

Nord 

Echelle : 1/20 000  
0 1 km

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste  
Juin 2007

Vers Thury-Harcourt

Vers Thury-Harcourt

Vers Cesny-Bois-Halbout

Vers Cesny-Bois-Halbout

Vers Pont-d'Ouille



Les accotements en herbe donnent une ambiance caractéristique des communes rurales et doit être préservé.



Quelques chemins permettent de relier les hameaux entre eux : il faut les préserver même s'il sont peu fréquentés car il préserver une alternative à la voiture.

### **Espaces publics**

La commune n'a pas d'espace public de centralité.

### La vie communale

### **Les équipements publics et les propriétés communales**

#### Equipements

- Eglise et cimetière (capacité d'environ 20 concessions disponibles).
- Mairie agrandie récemment.
- Le presbytère a été vendu.
- Boîte aux lettres et tri sélectif près de la mairie.

#### Propriétés communales

- Très peu de propriétés communales, à part le logement communal (ancienne école) et la réserve incendie.

#### Scolarité

- Ecole en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Thury-Harcourt et Cesny-Bois-Halbout. Pas d'école à Placy.
- Il y a une école primaire privée à Thury-Harcourt.
- Collège à Thury-Harcourt.
- Lycée à Caen, Falaise ou Condé (environ 25 km dans tous les cas).

### **Les activités économiques**

#### Activités

- Exploitation forestière
- Couvreur
- Tournée de pain
- L'attraction commerciale se fait principalement vers Thury-Harcourt (1800 habitants, 2 supermarchés).

### **L'agriculture**

La commune compte plusieurs sièges d'exploitation dont :

- 2 élevages de vaches allaitantes avec bâtiments
- 1 élevage de vaches allaitantes en plein air
- 1 élevage de vaches laitières en fin d'activité.
- 2 élevages de vaches laitières.
- 1 élevage de chevaux

La commune a été remembrée en 1971.

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet du Calvados :

### Schéma de cohérence territoriale

La commune est concernée par le Scot de la Suisse Normande et Condé.

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

### Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte la commune.

### Patrimoine

#### **Archéologie<sup>2</sup>.**

Pas de données

#### **Edifice remarquable**

La DRAC a évoqué la possibilité de classer l'église Saint-Martin et Saint-Firmin en raison des remarquables fresques qui se trouvent à l'intérieur. Mais pour l'instant la servitude d'utilité publique n'est pas instaurée.

---

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

## Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

### (ZNIEFF)



#### Vallée de l'Orne (ZNIEFF de type 2).

Entaillant le massif Armoricaïn et le bassin Parisien, la vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre bocage et plaine. La variété des paysages et des biotopes confère au site une grande valeur. A laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares. On y observe des espèces botaniques intéressantes et originales, notamment sur les rochers dénudés, comme la scille d'automne (*Scilla autumnalis*). v. photo.

#### Le ruisseau de Trapsy et ses affluents (ZNIEFF de type 1)

Le ruisseau de Trapsy et ses affluents forment un réseau hydrographique d'environ 26,4 kilomètres, s'écoulant dans un environnement assez bien préservé, notamment en ce qui concerne les pentes boisées des vallées.

La faune : la diversité et la qualité des habitats aquatiques sont à l'origine de la présence d'une belle population de truites fario (*Salmo trutta fario*), de l'écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*), de la truite de mer (*Salmo trutta trutta*) qui remonte frayer en aval du plan d'eau de Thury-Harcourt, ne pouvant franchir celui-ci et exploiter l'ensemble du bassin.

Carte communale

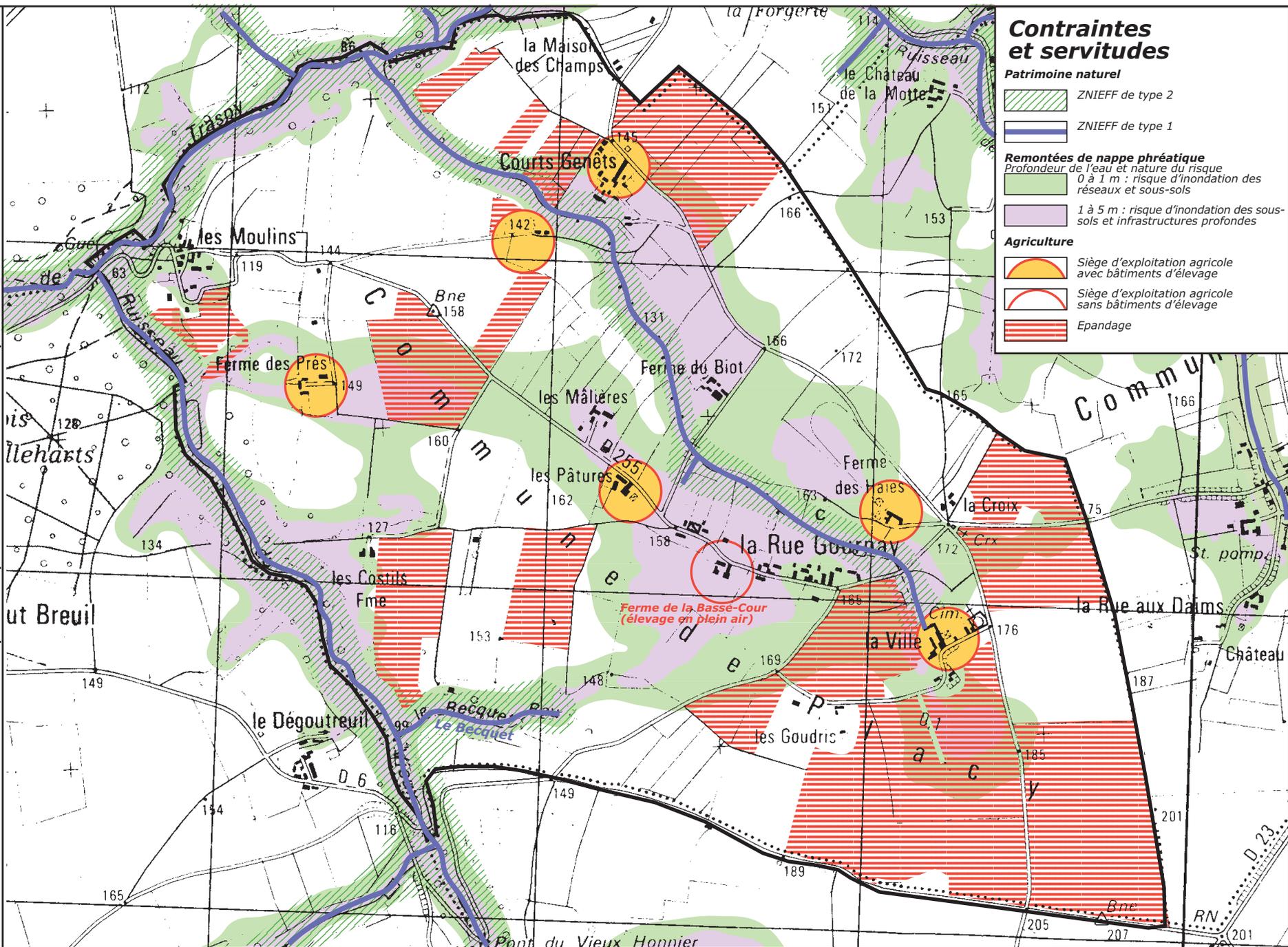
Placy

Nord

Echelle : 1/20 000

Junin 2007

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste



## **Ressources en eau**

La carte communale doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, et avec celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne moyenne.

Les ressources en eau actuellement disponibles au niveau de l'aire géographique desservie par le syndicat de production Sud Calvados sont très limitées.

Le syndicat s'est engagé à alimenter la commune en eau potable (cf. courrier en annexe).

## Risques

### **Remontées de nappes phréatiques**

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel. Dans les secteurs délimités sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

## Contraintes agricoles

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

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

*Placy / carte communale / rapport de présentation*

d'exploitations agricoles pérennes.

- La ferme de la Basse-Cour située dans le bourg pratique un élevage de bovins en plein air et n'a pas de projet de mise aux normes : il est donc possible de construire à proximité (cf. courrier en annexe).
- La ferme des Haies pratique l'élevage et le dressage des chevaux, une piste d'entraînement est aménagée à proximité.
- La ferme des Prés est exploitée par des retraités, à terme il ne devrait pas y avoir de reprise de l'établissement.

### **Champs d'épandage**

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

Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des terrains d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

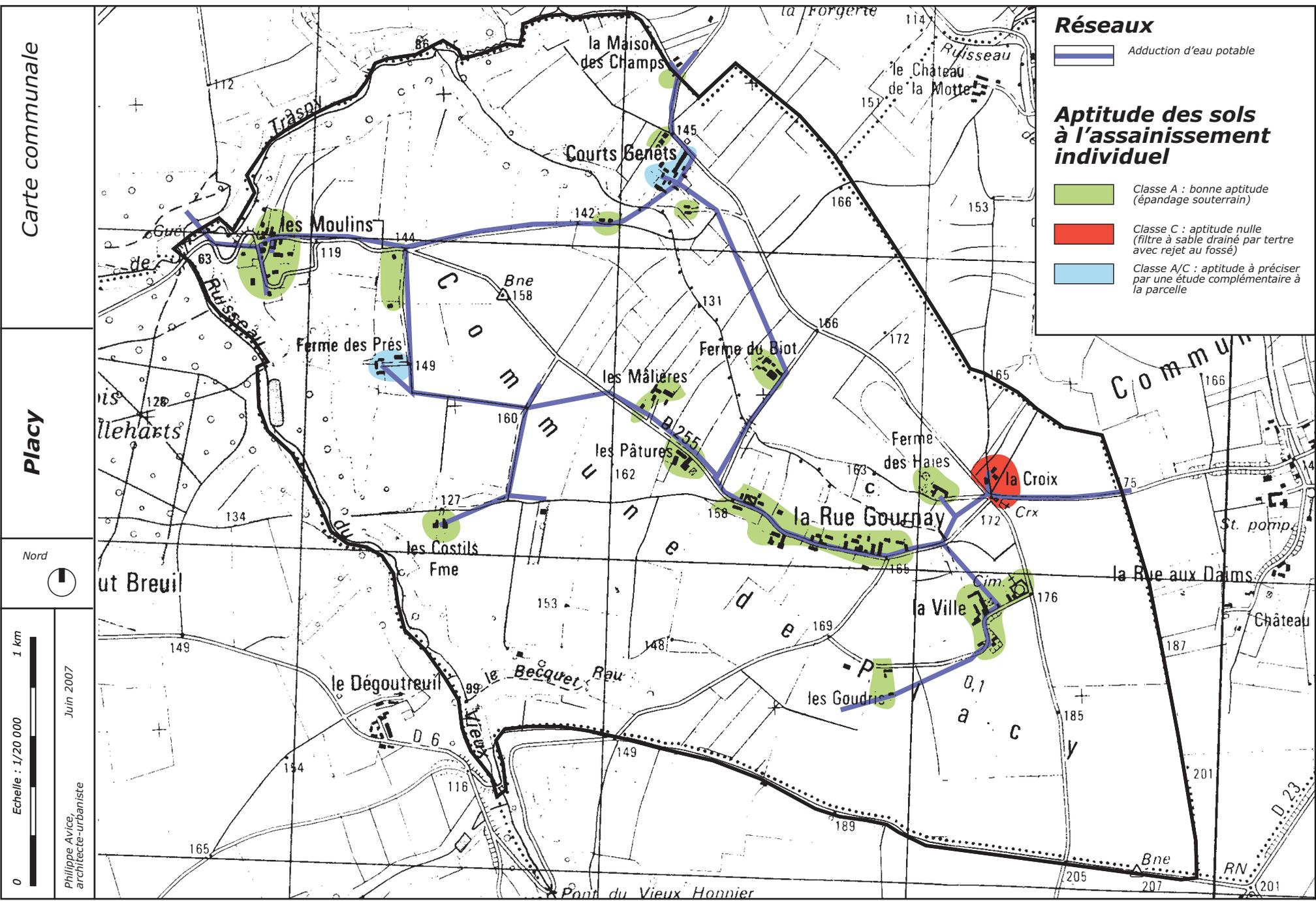
## Réseaux et assainissement

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

Le réseau d'eau potable est géré par le syndicat de la Laize, à Barbery.

### **Assainissement des eaux usées**

L'étude d'assainissement est achevée et montre des sols de bonne qualité dans l'ensemble (sauf à la Croix). Le document a été approuvé en 2001. La commune a opté pour l'assainissement individuel. Toutefois il faut signaler des difficultés importantes avec le bâti existant aux Moulins.



Carte communale

Placy

Nord

Echelle : 1/20 000  
0 1 km

Philippe Avice, architecte-urbaniste  
Juin 2007

**Réseaux**

 Adduction d'eau potable

**Aptitude des sols à l'assainissement individuel**

 Classe A : bonne aptitude (épandage souterrain)

 Classe C : aptitude nulle (filtre à sable drainé par terre avec rejet au fossé)

 Classe A/C : aptitude à préciser par une étude complémentaire à la parcelle

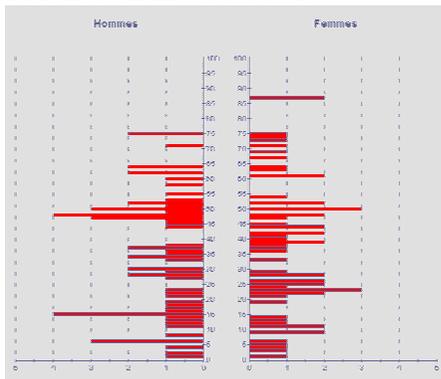
### 3. Analyse socio-démographique

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

#### Population

Après la fin de l'exode rural vers 1982, la commune a bénéficié d'une augmentation régulière du nombre d'habitants.

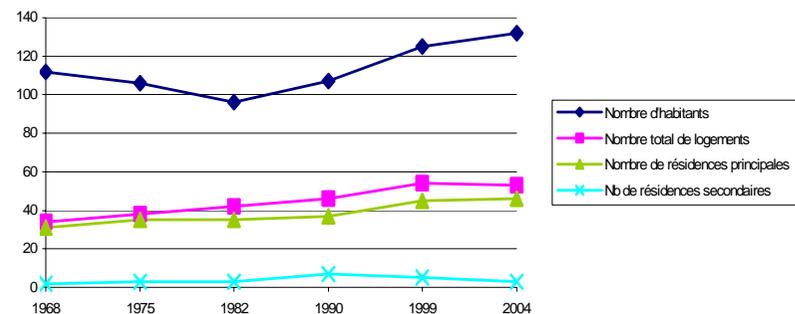
Entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 3,6 à 2,9. Ce constat illustre le phénomène de **deserrement des ménages** qui touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population à un niveau stable.



moyenne très jeune, ce qui est peu courant pour une commune rurale. L'augmentation de la population joue un rôle positif sur la population de la commune.

En 2004, la tranche d'âge la plus représentée était les 30-49 ans (qui avec 47 individus, soit plus de 29,6 % de la population totale). Les risque est maintenant de voir la population vieillir.

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Nombre d'habitants	112	106	96	107	125	132
Nombre total de logements	34	38	42	46	54	53
Nombre de résidences principales	31	35	35	37	45	46
Nb de résidences secondaires	2	3	3	7	5	3
Nb log. Vacants	1	0	4	2	4	4
Nb. d'hab / résidence pp.	3,6	3,0	2,7	2,9	2,8	2,9



L'indice de jeunesse<sup>3</sup> est de 1,6 ce qui traduit une population en

<sup>3</sup> Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

### Emploi

En 1999, la commune comptait 64 actifs soit 51% de la population (un taux normal). 23 % de ces actifs travaillaient dans la commune (15 individus). Tous les autres se rendaient donc au travail dans une autre commune, en voiture. Ce type de mode de vie est donc très dépendant du coût des transports individuels.

Rappelons que le projet de route Caen-Flers permettra de faciliter l'accès de ces deux pôles d'emploi depuis la commune et de maintenir son attractivité.

### Logement

La part des résidences secondaires représentait 3,8 % du parc de logements (c'est un taux faible).

Entre 1999 et 2004, on pouvait remarquer la stabilité du nombre de logements vacants qui représente tout de même près de 10 % du parc de logements.

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

En 1999 ; la structure du parc de logements était uniforme :

- 100 % de maisons individuelles ;
- 73,3 % de propriétaires ;
- 60 % de résidences principales achevées avant 1949 ;
- 11,1 % de résidences principales achevées après 1990 ;
- 73,3 % de maisons de 4 pièces et plus.

### **Logements locatifs**

La commune ne dispose d'aucun logement social.

### Rythme de construction

Sur une période récente, le rythme de construction observé est de 1,1 maisons par an. Mais par rapport au nombre restreint de logements (46 résidences principales en 2004), cela représente un rythme de construction élevé 2,4% par an.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaux	moyenne
logements neufs	1					1	3	2	7	0,9
logements créés dans du bâti ancien					1		1		2	0,3
<b>totaux</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1,1</b>

### **Estimation du point-mort**

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il faut construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir ma population à un niveau stable. Dans le cas de Placy, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,33 soit 1 logement tous les 3 ans.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- La municipalité souhaite développer la commune, mais sans trop éparpiller les constructions.
- Les maisons les plus récentes ont été construites sur délibération motivée du conseil municipal, car les certificats d'urbanisme étaient refusés la plupart du temps.
- La pression foncière et la demande de terrains à bâtir s'intensifie. La situation évoluera davantage le jour la deux-fois-deux-voies de Caen à Flers sera ouverte.
- La carte communale permettra de simplifier l'instruction des certificats d'urbanisme qui se fait au coup par coup, sans vision prospective du devenir de la commune.
- La commune souhaite également préserver sa vocation agricole et les qualités de son environnement naturel. Le document d'urbanisme permettra également de protéger l'agriculture contre le développement anarchique de l'habitat dans les hameaux.
- En outre, la carte communale permettra à la collectivité de bénéficier du droit de préemption urbain sur les parcelles stratégiques pour l'évolution de la commune (voies et réseaux à créer en particulier).
- La commune souhaite améliorer la sécurité : aux Moulins (glissières de sécurité) et dans le bourg (vitesse). L'élargissement de la rue du bourg a eu pour effet pervers d'augmenter la vitesse.

### Estimations des besoins sur 10 ans

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

Croissance souhaitée sur 10 ans	25 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	10 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	3 log.
Nombre de logements sur 10 ans	<b>13 log.</b>

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

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	1200 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	15600 m <sup>2</sup>
Taux pour création d'espaces et équipements publics	20 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3120 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	<b>18720 m<sup>2</sup></b>

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **10 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **25 habitants**.

A cela s'ajoute un certain nombre de logements à construire qui ne serviront qu'à lutter contre le phénomène de desserrement des ménages. Ce taux (le point-mort) est estimé à **3 logements sur 10 ans**, en référence au chiffre habituellement observé de 1 logement par an pour 400 habitants.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au minimum **29 logements**.

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

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

Les besoins de la commune en terrains à bâtir pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à **1,8 hectares**, arrondi à **2 hectares**.

### Principes d'aménagement

Aucune voie n'a été créée récemment, les possibilités d'extension le long des voiries sont forcément limitées.

Les zones de remontées de nappe (zones « roses ») interdisent l'assainissement individuel souterrain, en conséquence les terrains à bâtir doivent être cherchés dans les zones jaunes, vertes ou blanches.

### La Rue Gournay

#### **Motivations et justifications**

La commune n'a pas vraiment de bourg. La Rue Gournay est le hameau le plus développé, il convient de consolider sa vocation de pôle de centralité en y augmentant le nombre d'habitants.

Sur la carte des remontées de nappes fournie par la DIREN, certains des terrains sont repérés dans la zone de couleur rose. Comme *a priori* l'assainissement individuel par épandage n'est pas possible

dans ces secteurs, ils ne peuvent pas être retenus dans les zones constructibles, de même que le terrain 358 près de la mairie, notoirement humide.

Par ailleurs, la ferme de la Basse-Cour qui se trouve du côté sud de la rue de Gournay est appelée à cesser ses activités. Jusqu'à la fin de 2009 il y aura encore quelques vaches allaitantes, en plein air. Ensuite, l'exploitant prendra sa retraite et continuera d'habiter la ferme. (Voir courrier en annexe).

#### **Principes d'aménagement**

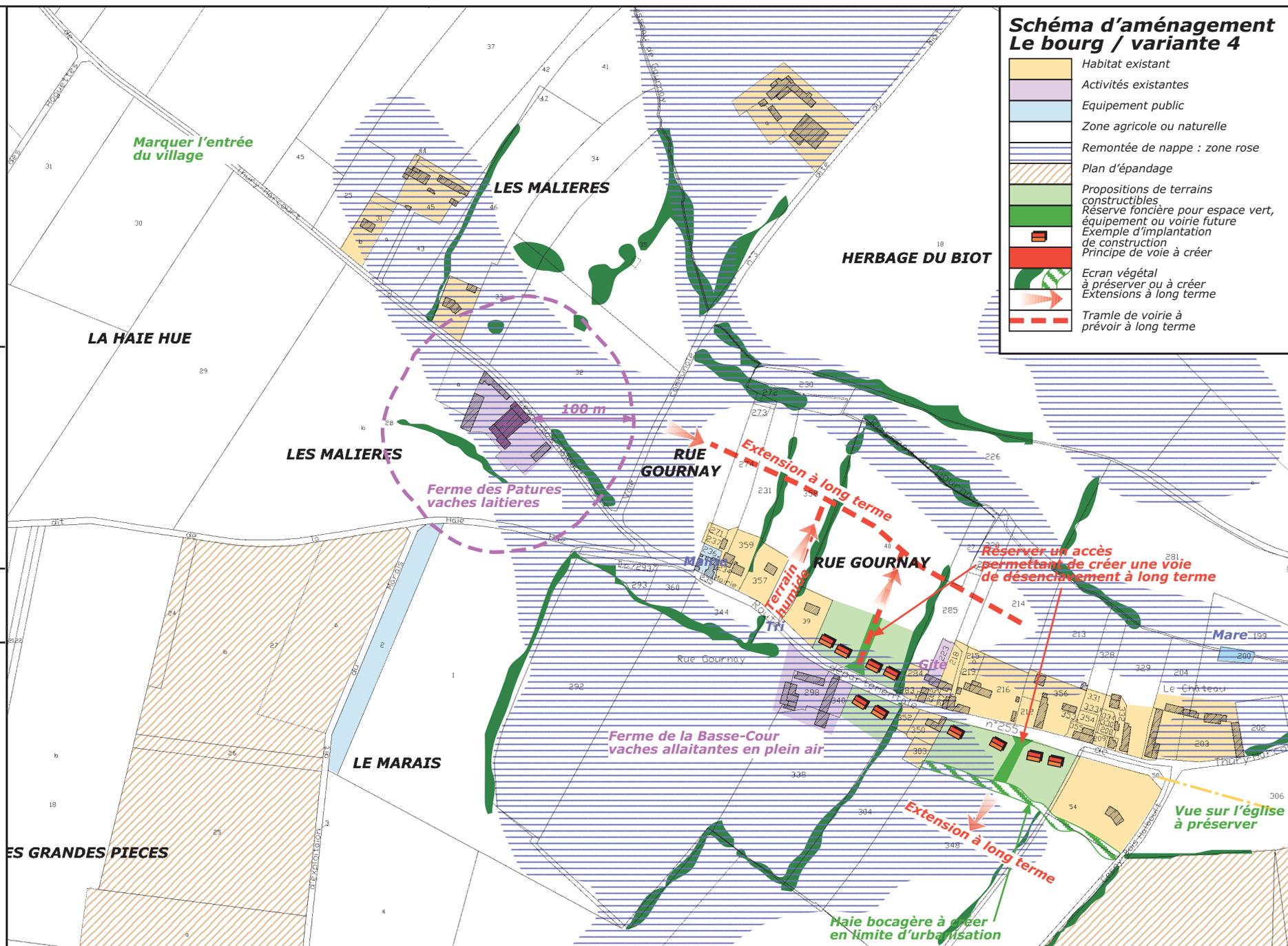
- Prévoir des voies perpendiculaires à la rue de Gournay.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel, et notamment privilégier les constructions implantées à l'alignement dans la partie ancienne de la Rue de Gournay.
- Mettre en valeur les abords du château et la vue vers l'église depuis la rue de Gournay en préservant ce secteur.
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles en limite des espaces à urbaniser et des espaces agricoles.

#### **Assainissement**

- Assainissement individuel
- Bonne aptitude à l'épandage souterrain

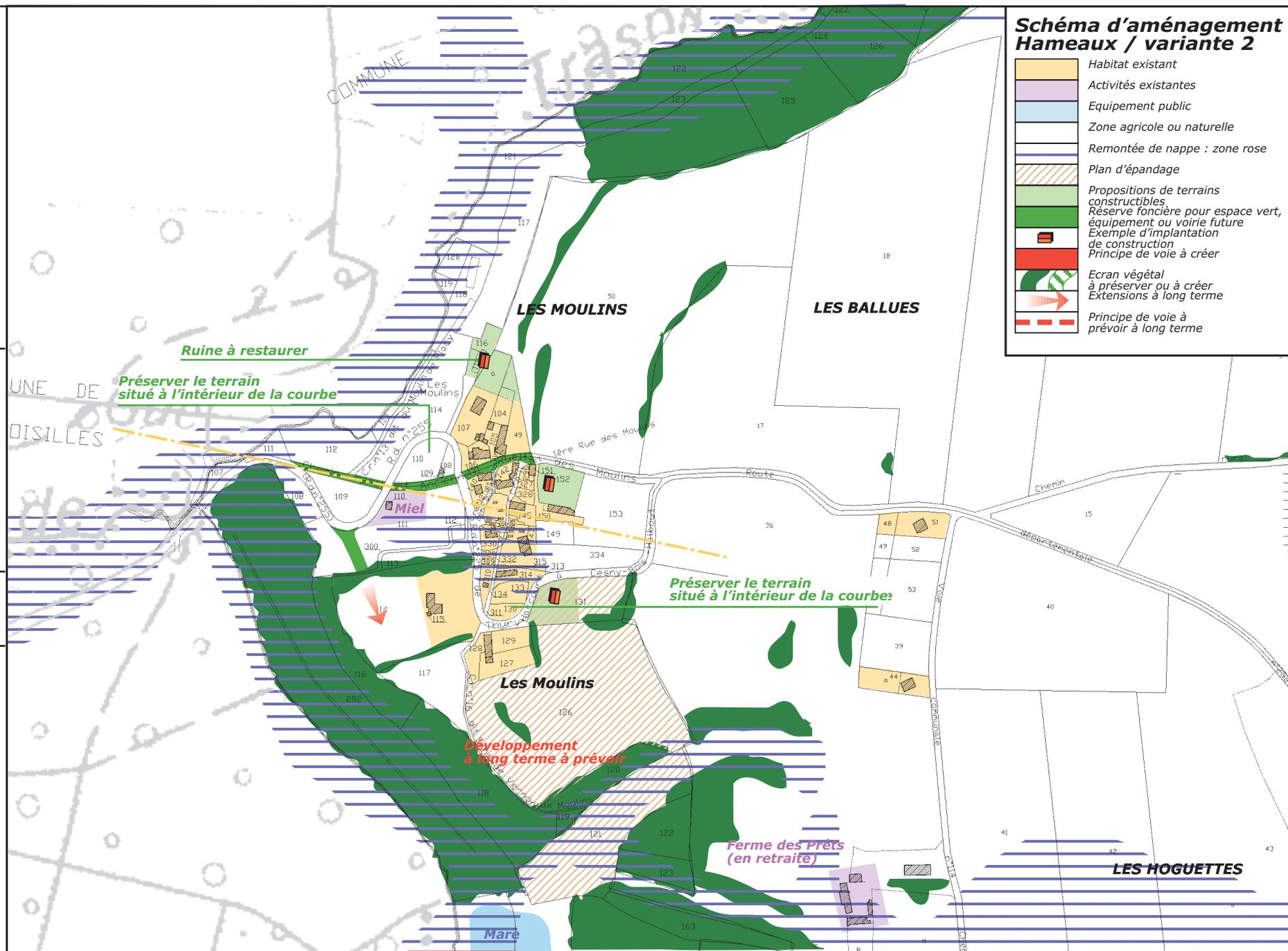
### Schéma d'aménagement Le bourg / variante 4

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipement public
- Zone agricole ou naturelle
- Remontée de nappe : zone rose
- Plan d'épandage
- Propositions de terrains constructibles
- Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie future
- Exemple d'implantation de construction
- Principe de voie à créer
- Ecran végétal à préserver ou à créer
- Extensions à long terme
- Tramle de voirie à prévoir à long terme



### Schéma d'aménagement Hameaux / variante 2

- Habitat existant
- Activités existantes
- Equipement public
- Zone agricole ou naturelle
- Remontée de nappe : zone rose
- Plan d'épandage
- Propositions de terrains constructibles
- Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie future
- Exemple d'implantation de construction
- Principe de voie à créer
- Ecran végétal à préserver ou à créer
- Extensions à long terme
- Principe de voie à prévoir à long terme



Ruiné à restaurer  
Préserver le terrain  
situé à l'intérieur de la courbe

Préserver le terrain  
situé à l'intérieur de la courbe

Développement  
à long terme à prévoir

Ferme des Prêts  
(en retraite)

LES HOGUETTES

## Les Moulins

### **Motivations et justifications**

Ce hameau à la topographie spectaculaire est situé vers la vallée de l'Orne où devrait passer la future liaison Caen-Flers. Les terrains situés dans ce secteur bénéficieront d'un accès aisé aux grandes agglomération et d'un paysage somptueux.

Toutefois le développement urbain devrait s'accompagner par une mise en sécurité de la route qui est très sinueuse.

### **Principes d'aménagement**

- Prévoir une desserte en lacets pour le long terme.
- Ne pas construire les parcelles situées à l'intérieur des virages en courbe
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles en limite des espaces à urbaniser et des espaces agricoles.

### **Assainissement**

- Assainissement individuel
- Bonne aptitude à l'épandage souterrain

## Mise en œuvre

Certains outils peuvent être mis en place en accompagnement de la carte communale :

### **Droit de préemption**

Le droit de préemption peut être institué au bénéfice de la commune sur des terrains ou des portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant notamment par la suite la desserte des zones constructibles. Le périmètre doit désigner précisément les parcelles sur lesquelles est institué le droit de préemption. Il fait l'objet d'une délibération spécifique et des mesures de publicité prévues aux articles R211-2 et R211-3 du code de l'urbanisme.

### **La zone d'aménagement différé (ZAD)**

Une zone d'aménagement différé peut être créée, par décision du préfet, sur proposition de la commune. Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert. Il peut être exercé pendant une période de quatorze ans.

### **Taxe communale sur les plus-values immobilières<sup>4</sup>**

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

---

<sup>4</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement  
(1) Article 26 / Article 1529 du code général des impôts (extraits)

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

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

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

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

C'est un moyen d'inciter les propriétaires à vendre leur bien, et cela permet également d'afficher aux yeux de tous qu'un terrain constructible n'a pas la même valeur qu'un terrain agricole.

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

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

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

## **Taxe locale d'équipement (TLE)**

Il s'agit d'une taxe assise sur la surface hors œuvre nette et payée par les pétitionnaires (ceux qui demandent un permis de construire).

Cette taxe permet de financer des aménagements de voirie, de réseaux, etc. Son taux est fixé par le conseil municipal.

## **Etablissement public foncier (EPF) de Normandie<sup>5</sup>**

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

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

Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les propriétés acquises par l'Établissement Public sont concédées sous le régime de conventions d'occupation précaire, contrat spécifique prévu par le code de l'urbanisme, permettant tout à la fois de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement.

## **Variation l'offre de logements**

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

## **Permis de démolir**

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> EPF Normandie : Immeuble Hastings, 27, rue du 74ème Régiment d'Infanterie, BP 1301, 76178 Rouen cedex 1 / tel : 02.35.63.77.03 / [www.epbs.fr](http://www.epbs.fr) / Antenne de Basse Normandie : Immeuble Citipolis, 6, place de Boston, BP 50076, 14203 Hérouville-Saint-Clair cedex / tel : 02.31.94.21.73 /

## 5. Justifications et évaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport à l'article L110 du code de l'urbanisme

- La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement.
- L'urbanisation groupée autour des principaux hameaux permettra de limiter les investissements et les déplacements.

### Justifications par rapport à l'article L121-1 du code de l'urbanisme

#### **Récapitulation des superficies constructibles**

<b>m<sup>2</sup></b>	<b>total zone C</b>	<b>dont disponible</b>
La rue Gournay	55 800	15 200
Les Moulins	27 200	4 300
<b>Totaux</b>	<b>83 000</b>	<b>19 500</b>

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter trois périmètres autour d'agglomérations existantes se sont attachées à assurer l'équilibre entre les espaces de développement urbain et les espaces naturels et agricoles, à préserver les zones constructibles des nuisances et à préserver les paysages.

### Préservation de l'environnement

#### **La carte communale préserve**

- les espaces naturels boisés ;
- les abords des cours d'eau ;
- les exploitations agricoles et leurs abords ;
- les cheminements piétons et ruraux existants.

#### **Recommandations**

Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage au regard de l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) et notamment des articles R111-1 à 111-21, les recommandations suivantes sont proposées, portant sur :

- l'architecture rurale ;
- l'implantation des constructions nouvelles ;
- les clôtures ;
- le réaménagement des constructions anciennes.

### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère :

- d'épaissir les villages, plutôt que de les allonger le long des routes.
- de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles.

## 6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R111-2 à R111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

### Ensemble du territoire

Sur l'ensemble du territoire de la commune, les occupations suivantes sont autorisées :

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

### Zone constructible C

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- la desserte des constructions (article R111-4),
- l'alimentation en eau et assainissement (articles R111-8 à R111-13 inclus),
- l'implantation et le volume des constructions (articles R111-16 à R111-20 inclus),
- l'aspect des constructions (articles R111-21 à R111-24 inclus).

### Zone naturelle N

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

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

Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

- R111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- R111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- R111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
- R111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

## 7. Recommandations architecturales

### Aménagement des espaces publics

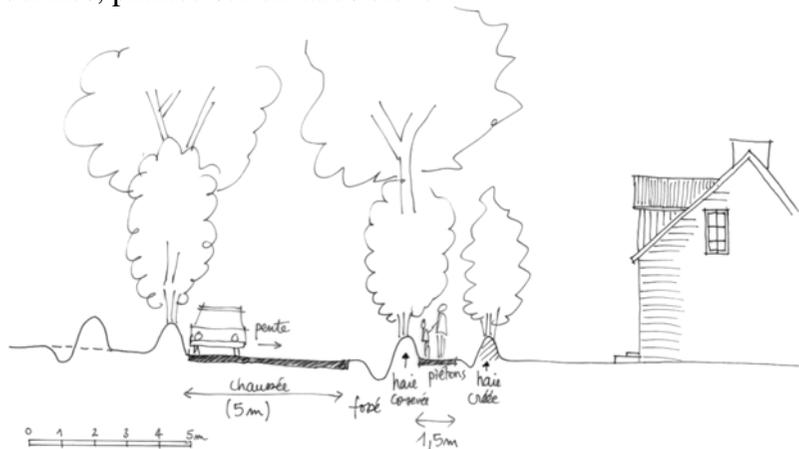
Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :

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

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

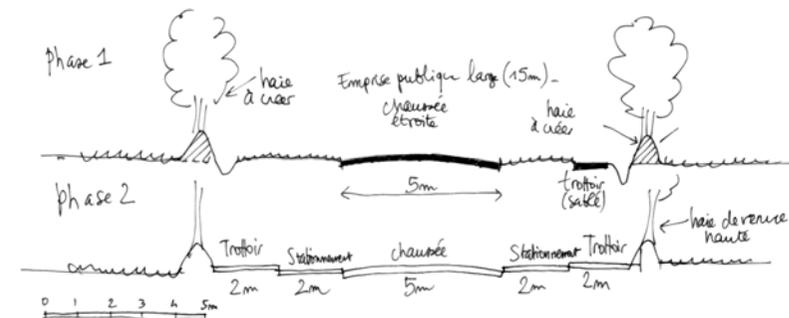
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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



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

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



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

## Aspect des constructions

### **Principes**

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

### **Implantation des constructions**

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;
- si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation est-ouest du faîtage.

### **Clôtures**

- Privilégier le maintien ou la création de haies bocagères ;
- Interdire l'introduction d'essences exotiques dans les haies (pas de thuyas...) ;
- Eviter tous matériaux interdits à la pratique locale.

## **Réaménagement des constructions existantes**

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
- conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
- respecter les dimensions réduites des percements ;
- respecter les façades et l'équilibres des ouvertures ;
- enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.

Annexe 1 :  
Déclaration de M. et Mme Rebout,  
exploitants de la ferme de la Basse-  
Cour (rue Gournay)

Placy M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Rebout, Roger le 26. 7. 2007  
14.220 Placy

Monsieur

Pour soussignés M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Rebout Roger Agriculteur  
sur la commune de Placy (la basse cour) ne  
voient pas d'inconvénient à la construction de  
parcillons auprès de notre exploitation, en ce qui  
concerne notre maison d'habitation une à droite, l'autre  
à gauche, ou derrière la maison de notre Fils (champ galin)  
l'élevage actuel étant de vaches allaitantes

Recevez Monsieur, nos salutations distinguées

M. Rebout R. Rebout

Annexe 2 :  
Courrier du syndicat d'eau potable

SYNDICAT DE PRODUCTION  
D'EAU POTABLE  
SUD CALVADOS

SYNDICAT D'EAU  
de la LAIZE  
Courrier reçu  
LE 02 AVR. 2007

REQU  
10  
COMM  
CESNY P

Falaise, le 30 mars 2007

Mon Cher le Président,

Une nouvelle réunion avec le Symperc a eu lieu récemment, en  
voici les grandes lignes.

J'ai demandé au Directeur des services techniques de ce syndicat  
de nous fournir une décision rapidement pour la mise en route d'une  
nouvelle liaison directe avec une canalisation venant de Moulines et le  
syndicat dont vous êtes le Président. Cette disposition permettra  
d'augmenter la quantité d'eau livrée à votre syndicat d'environ 400 m<sup>3</sup> jour  
et cela dans un délai raisonnable que l'on peut établir à trois mois.

Je vous autorise bien évidemment à communiquer cette lettre à  
tous les maires de votre syndicat.

Par ailleurs, je reformule ma volonté d'organiser une réunion sous  
l'autorité de Monsieur DERUMIGNY, Secrétaire Général de Préfecture, afin  
que les obstacles liés à l'alimentation en eau potable puissent être  
considérés en cours de résolution et ne constituent plus un obstacle à  
l'établissement des différents documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes  
amicales salutations.

Amicalement

Le Président,  
Dr Claude LETEURTRE



Monsieur Michel LE BARON  
Président du Syndicat de la Laize  
La Ferme Robertmesnil  
14200 CALVADOS

# Annexe 3 : Le règlement national d'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (partie réglementaire - décrets en Conseil d'Etat : articles R111-1 à R111-24)

## Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

### Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21.

## Section I : Localisation et desserte des constructions

### Article R111-2

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

### Article R111-3-1

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

### Article R111-3-2

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

### Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

### Article R111-5

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

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

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

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

### Article R111-6

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

### Article R111-7

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

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

### Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi

que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R111-12.

#### **Article R111-9**

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### **Article R111-10**

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article R111-13**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Article R111-14-1**

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

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Article R111-14-2**

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

#### **Article R111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R122-22.

### **Section II : Implantation et volume des constructions**

#### **Article R111-16**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à

condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.  
Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions. Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus. Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

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

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

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

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

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

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

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

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R111-18 et R111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*