



*Département du Calvados*

*Commune de*  
***Cintheaux***

***Carte communale***

***Rapport de  
présentation***

*Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 7 septembre 2009*

*Maître d'ouvrage*  
***Commune de  
Cintheaux***

*Voie romaine,  
14680 Cintheaux*

*tel : 02 31 23 82 89*

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

*28, rue Jean Eudes,  
14000 Caen*

*tel : 02 31 15 59 60*

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

*3, rue d'Hauteville,  
75010 Paris*

*tel : 01 48 24 31 27*

# Sommaire

## 1. Etat initial

Etymologie  
Localisation  
Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
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  
Emploi  
Logement  
Rythme de construction

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Estimation des besoins sur 10 ans  
Principes d'aménagement  
L'habitat  
Les activités  
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 constructible A  
Zone naturelle N

## 7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics  
Aspect des constructions

## Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme

## Situation



## Cintheaux

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier 2008

Nord



0 Echelle : 1/275 000 3 km



# 1. État initial

## Étymologie<sup>1</sup>

Le nom de Cintheaux pourrait signifier « *les hommes qui sont au service de l'Église* ». Ce nom viendrait du bas-latin *sanctellus* (ancien français *saintel*), homme qui s'est mis volontairement au service d'une église ou d'une abbaye. Le débat reste ouvert.

## Localisation et contexte géographique

Cintheaux appartient à la communauté de communes du Cingal.

Le territoire communal couvre une superficie de 758 hectares.

Elle se situe à environ 16 km au sud de Caen, à 3 km à l'est de Bretteville-sur-Laize, le long de la RN 158 (future A88) qui mène à Falaise.

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.

## Caractéristiques physiques

### **Relief**

Le territoire de la commune est situé sur la crête d'un plateau au relief peu prononcé. Le relief est doux et uniforme, et si les différences de niveau entre le point le plus haut (120 m à Gaumesnil) le point le plus bas (69 m en aval de Robert-Mesnil) sont conséquentes, les pentes générales sont faibles.

Le plateau n'est donc traversé par aucun cours d'eau, même si des dépressions prennent naissance depuis le bourg et depuis Daumesnil.

La ligne de crête partage le territoire de la commune en deux, mais cette rupture est surtout matérialisée par la RN 158, qui suit peu ou prou le tracé de la ligne de crête.

Le bourg est situé au sommet d'un léger col qui fait communiquer les deux versants du plateau, tandis que le hameau de Gaumesnil est situé au point culminant.

Le sous-sol est calcaire, avec une couche assez mince de terre arable sur le sommet du plateau et peut présenter spontanément des cavités ou des vides.

### **Hydrographie**

Le plateau n'est traversé par aucun cours d'eau. On compte très peu de mares ou puits. La plupart d'entre eux ont été bouchés, notamment celle qui se trouvait jadis au cœur du bourg (place de la mare).

Toutefois on compte deux mares, une à la croisée des routes qui desservent Robert-Mesnil et Daumesnil, et une autre à Daumesnil.

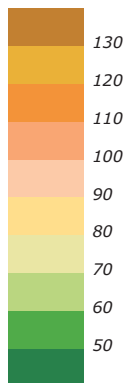
Même si les cours d'eau ne sont pas apparents, les vallées sèches et les lignes de points bas sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

---

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

# Relief

Altitudes en mètres NGF



Point le plus haut

--- Ligne de points hauts



Point le plus bas

--- Ligne de points bas

## Cintheaux

### Carte communale

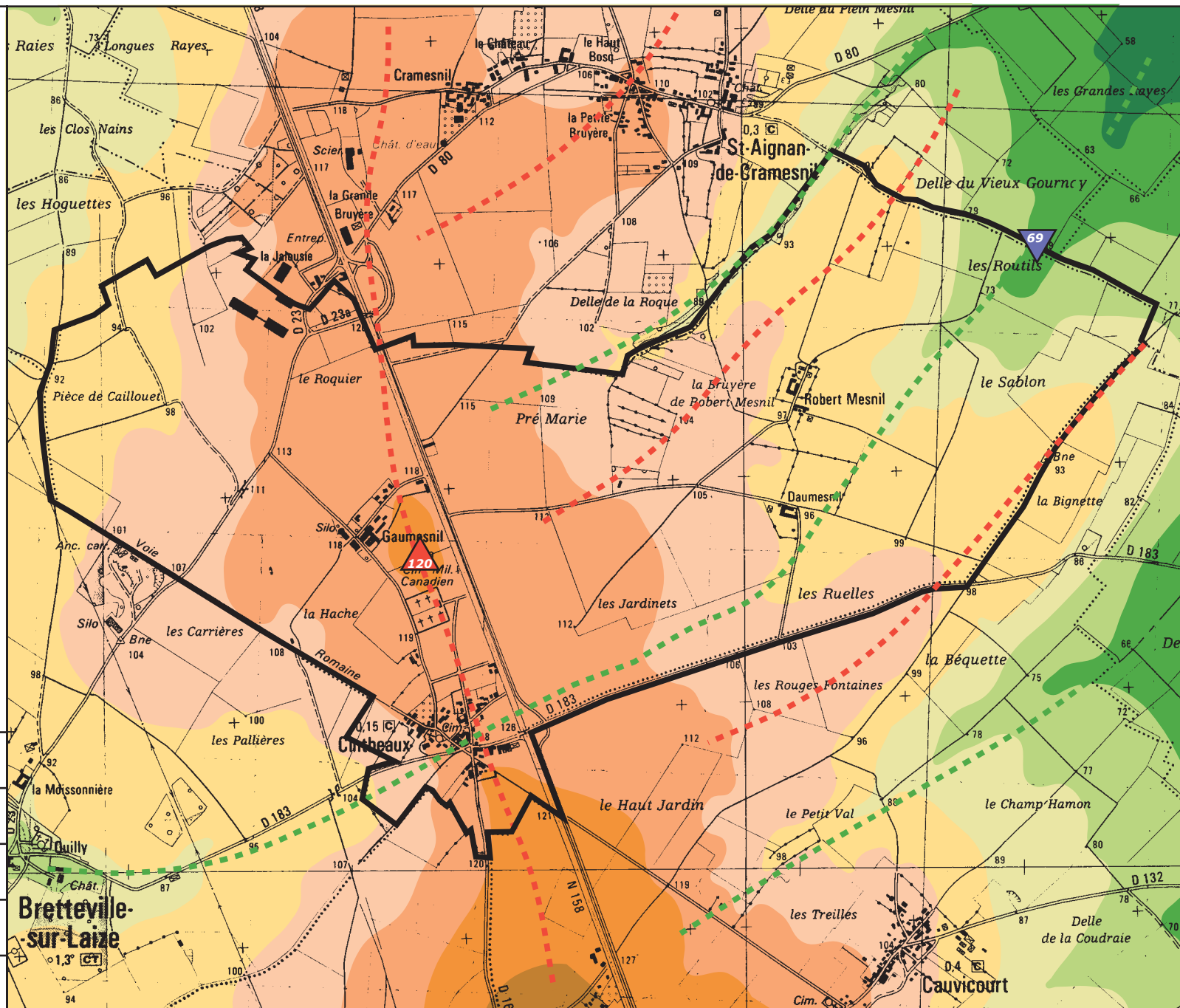
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Octobre 2007








Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Point de vue remarquable
-  Élément positif
-  Point faible

**Zone industrielle**

**Cintheaux**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008



Echelle : 1/25 000

0 1 km



## Caractéristiques paysagères

### **Unités paysagères**

Cintheaux est une commune rurale peu peuplée, son paysage se caractérise par l'horizontalité de la plaine et par l'immensité des vues perceptibles depuis son territoire.



Mais c'est aussi un paysage où la présence de l'homme est très visible, rien n'est plus sauvage ou naturel, les constructions ont un impact très fort dans le paysage, les boisements sont très rares et à perte de vue on ne voit que des cultures, des routes, des éoliennes ou des constructions.



### La plaine

La commune est située sur la crête du plateau. Le territoire est pratiquement nu, les perspectives s'offrent à perte de vue dans toutes les directions. Dans ce paysage de plaine, le moindre élément vertical ou sombre prend une importance considérable et attire l'œil...



### Les haies et boisements

De vastes champs ouverts sont parfois bordés par des haies résiduelles. Autour des fermes de Daumesnil et de Robert-Mesnil, un maillage de bocage et de bosquets, sert de refuge à la faune, de barrage contre le vent, et agrémentent le paysage.



### La RN 158

La route génère un paysage à part, car son statut de 2x2 voies s'accompagne par des ponts, échangeurs et autres bâtiments d'activité... Compte tenu de l'absence de relief, le bruit est assourdissant.

### Le coteau

En s'approchant du bourg, la pente est un peu plus forte, et le village semble niché sur le sommet d'un coteau. Les propriétés du bourg sont assez boisées si bien que de loin la végétation est plus visible que les maisons.



Le bourg s'est peu urbanisé, et depuis le cœur du village il est encore possible d'avoir des vues dégagées vers l'ouest.



### **Points positifs**



L'église paroissiale est située en travers de la voie romaine. Il s'agit d'une église romane, classée monument historique. Son clocher est difficile à percevoir depuis la RN 158 compte tenu de la végétation abondante qui accompagne le bourg.

La voie romaine est bien visible sur le terrain. Il s'agit tour à tour de chemins ruraux ou de routes praticables. L'église est située sur cet axe.

L'entrée du village depuis Bretteville-sur-Laize est intéressante car la vue est cadrée par l'ancien pont de chemin de fer, et l'église se trouve exactement de dans l'axe de la route.







La commune compte quelques éléments de patrimoine vernaculaire à préserver : calvaire, puits, lavoirs etc. Le prieuré constitue une grande propriété ceinte de hauts murs au cœur du bourg.



Le cimetière militaire canadien (le plus grand du monde) est un site remarquablement bien entretenu. Il attire de nombreux visiteurs.



Quelques éléments de la campagne sont particulièrement intéressants mais fragiles : les murs en pierre, parfois mal entretenus..



Le verger situé à l'entrée nord du village est agréable et habille la limite du village : il serait envisageable de les protéger.



## Points négatifs



Au cœur du village se trouve un bâtiment agricole désaffecté, et abandonné (carreaux cassés, etc.). Une reconversion serait souhaitable.










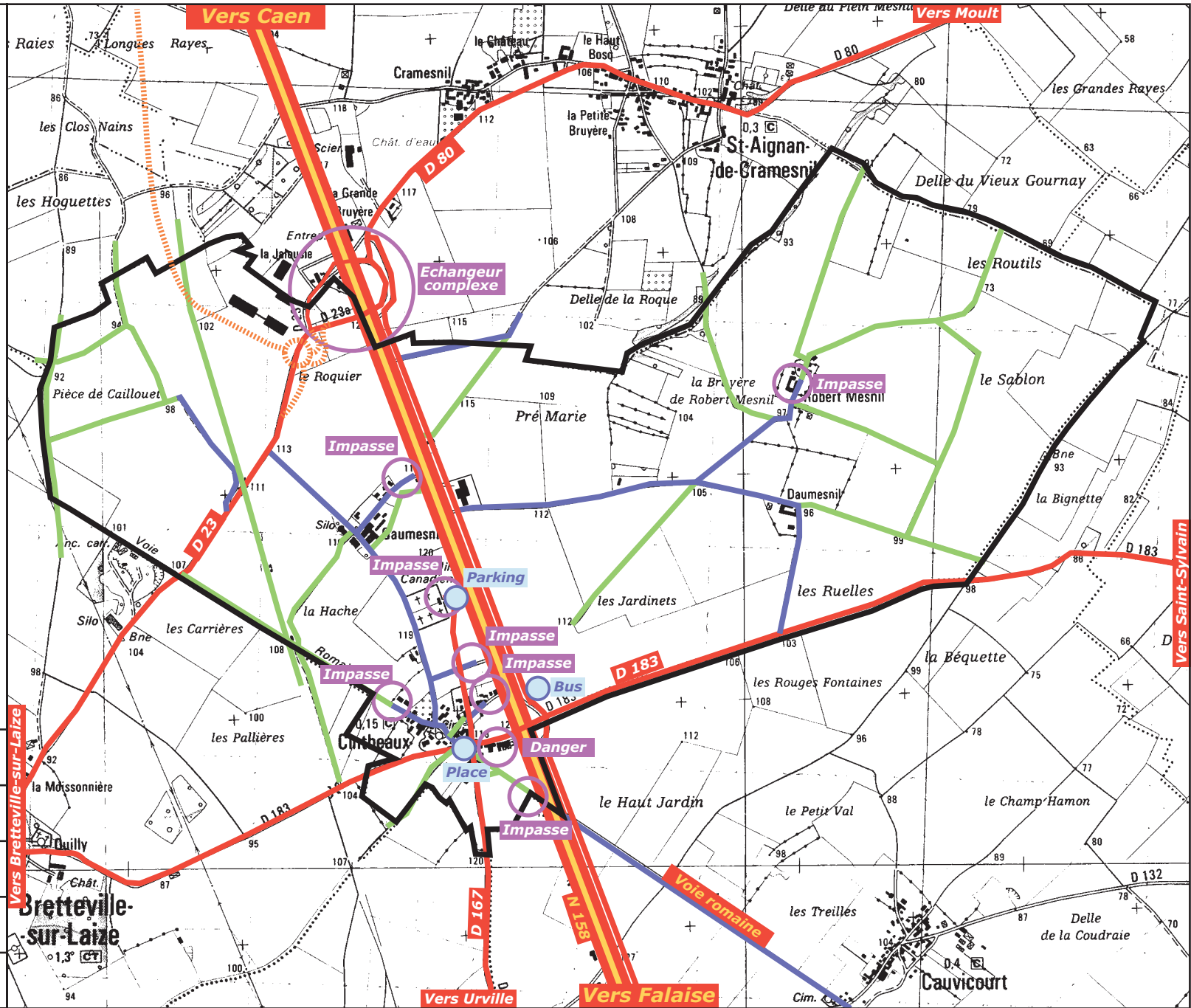
La concession de matériel agricole est implantée à proximité de la RN 158 mais sans aucun égard par rapport au paysage vulnérable qui l'entoure.



Les hangars situés à la Jalousie sont très volumineux et situés sur la crête, donc ils sont visibles à des kilomètres à la ronde.

# Voirie

-  Route nationale
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Incohérence, impasse...
-  Espace public majeur
-  Projet d'itinéraire de substitution à la RN 158 dans le cadre de la mise aux normes autoroutières



**Cintheaux**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

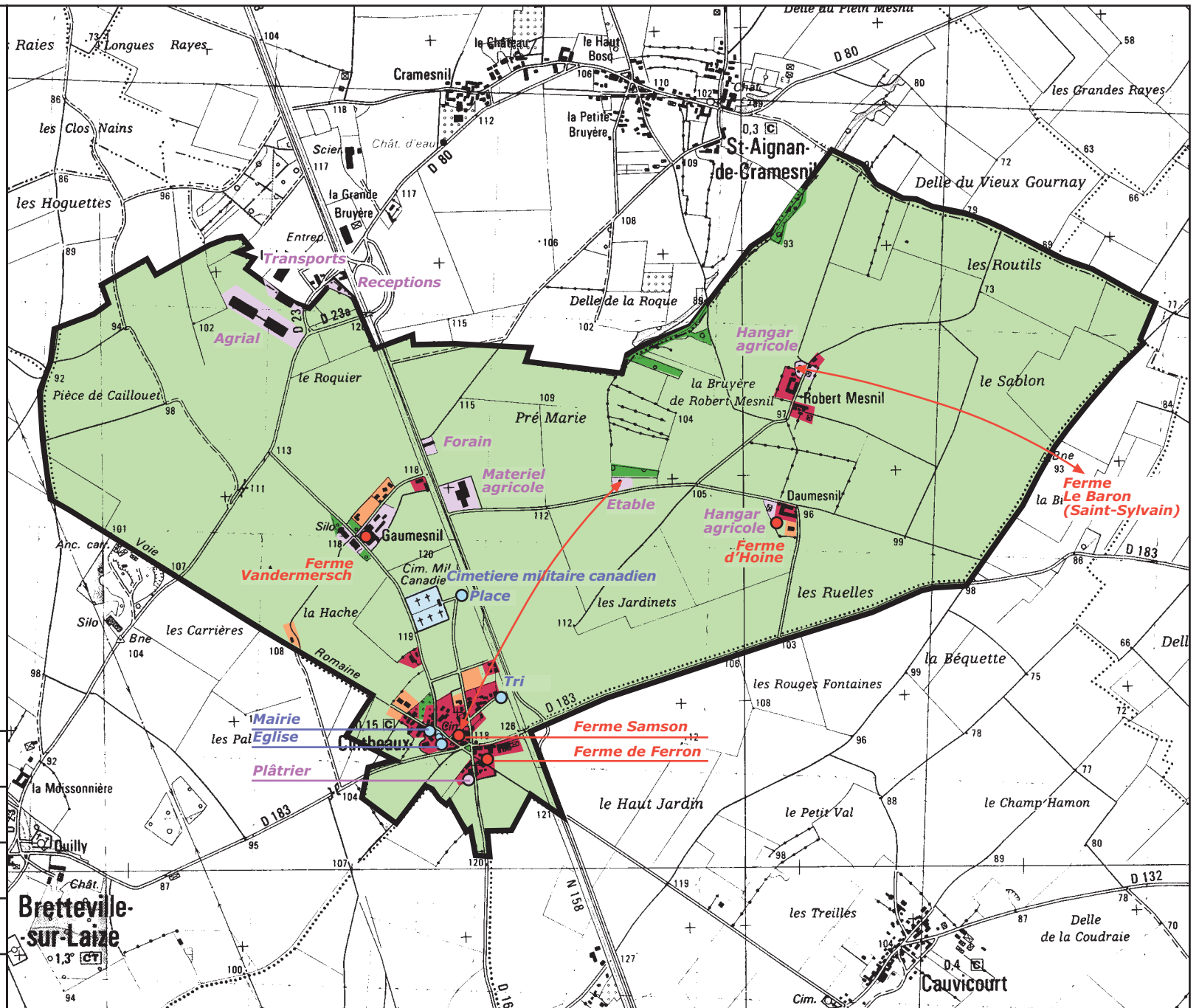


Echelle : 1/25 000



# Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture et siège d'exploitation
- Equipement public
- Activité



**Cintheaux**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

Nord



Echelle : 1/25 000

0 1 km

**Breteville-sur-Laize**

**Cauvicourt**

## Caractéristiques urbaines

### Trame des voiries

La RN 158 coupe la commune en deux. Toutefois il y a deux franchissements, dans le bourg et à la Jalousie. La commune se trouve donc très bien desservie et on est à Iffs en 10 minutes.



La place centrale du bourg était une mare qui a été bouchée.

Le bourg est peu circulé.



Il faut conserver les trottoirs en herbe en campagne, cela contribue à donner beaucoup de charme au village.



Les venelles du centre bourg sont intéressantes, mais un revêtement en herbe aurait suffi à décourager les mobylettes...

La plupart des sentiers ruraux sont discontinus (suite au remembrement). La voie ferrée est toujours bien visible sur le terrain et pourrait être utilisée comme promenade.

### Mode d'occupation des sols

On n'observe qu'une seule construction isolée : la maison du garde-barrière. Les hameaux de Gaumesnil, Daumesnil et Robert-Mesnil sont discrets et enfouis dans la verdure. Le bourg est lui aussi compact. Mais les anomalies viennent des bâtiments d'activités implantés en discontinuité du bâti traditionnel.



Les extensions récentes sont organisées au coup par coup le long des voies communales. Il faut veiller à les organiser selon un schéma de développement cohérent sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des réserves foncières pour voirie future.

### Caractéristiques du bâti ancien



Les maisons sont en pierres à un étage. Les ouvertures, généralement plus hautes que larges ne sont pas forcément ordonnées.



Les toitures n'ont pas de lucarne. Les toitures ont deux pentes à 40°, sans débord, couvertes de petites tuiles de pays ou d'ardoises. Généralement, le pignon supporte les souches de cheminées, situées au faîtage.



Les murs en pierre sont ouvragés, les détails sont composés de pierres taillées finement, alors que la maçonnerie est constituée de petites pierres taillées grossièrement.



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



Les menuiseries sont en bois peint en blanc ou en marron et les fenêtres sont divisées en six carreaux.



Les extensions devraient se faire en respectant le principe traditionnel de prolongement du faîtage...

## Caractéristiques du bâti récent



Les maisons construites après les années 1960 ont bien du mal à s'insérer dans le paysage.

Elles suivent des modes (qui fatalement se démodent) et banalisent l'architecture du village.



Ces maisons des années 1970 et 1980 sont souvent accompagnés de garages enterrés avec des rampes volumineuses et inesthétiques.



Les maisons les plus récentes ont des couleurs très claires alors que les maisons anciennes ont des teintes plus soutenues.





Toutefois les maisons récentes ont toujours des toitures en tuile ce qui de loin préserve un paysage cohérent.



L'usage du bois est intéressant car les teintes sont proches du bâti traditionnel en pierre.

Le hameau de la Jalousie est dominé par la présence d'immenses hangars. Pour ce type de bâtiment il faut privilégier les teintes sombres qui estompent leur présence dans le paysage.



Le grand terrain situé à l'entrée du bourg est intéressant pour la construction, mais il faut toutefois veiller à préserver une vue sur la ferme et sur le clocher de l'église depuis le pont sur la RN 158.



## La vie communale

### **Les équipements publics**

#### Equipements

- Eglise et cimetière (capacité d'environ 20 concessions disponibles). La carte communale permettra de mettre en place un droit de préemption sur un terrain riverain pour étendre le cimetière.
- Mairie à l'étage
- Salle de réunion (30 pers.) au rez-de-chaussée (ancienne école).
- Pour respecter la réglementation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, il faudra soit réaménager la mairie au rez-de-chaussée du bâtiment actuel, soit créer un nouveau bâtiment neuf.

#### Propriétés communales

- Le presbytère est toujours une propriété communale.
- Le terrain situé au centre du village, à la croisée des chemins est une ancienne mare communale qui a été bouchée.
- Plusieurs parkings publics ont été créés dans le bourg.

#### Scolarité

- Les enfants sont scolarisés à Bretteville-sur-Laize, jusqu'au collège.
- Le lycée est à Falaise ou à Caen.

### **Le cimetière militaire canadien**

Ce cimetière de 2,5 ha abrite 2959 sépultures. Il appartient au commonwealth. Cet équipement emploie 3 jardiniers à plein temps et reçoit de nombreux visiteurs, principalement des Canadiens.

## Les activités économiques

- Agrial : stockage de céréales
- Transports Quincé-Quesnel
- La Jalousie, location de salle de réception (à cheval sur la commune de St-Aignan-de-C.)
- Lacroix : vente d'engins agricoles
- Un forain (Mme Desclos).
- Un artisan plâtrier (M. Durand).

L'attraction commerciale se fait principalement vers Ifs (Leclerc) ou vers Bretteville-sur-Laize.

## L'agriculture

Inventaire des exploitations agricoles :

- Samson : céréales + un peu d'élevage (une dizaine de bœufs, en dehors du bourg)
- de Ferron : céréales
- d'Hoine : céréales
- Le Baron : céréales : le siège de l'exploitation se trouve à Saint-Sylvain, mais deux bâtiments de stockage se trouvent dans le hameau de Robert-Mesnil.
- Vandermersch : céréales

La commune a été remembrée en 1992.

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

### Schéma de cohérence territoriale

La commune est concernée par le Scot de Caen-Métropole, prescrit en 2004. approbations en 2010.

### Servitudes d'utilité publique

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

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

L'église paroissiale est protégée au titre des monuments historiques.




Ce monument historique engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

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



Une ligne à haute tension traverse la commune voisine de Bretteville-sur-Laize, à proximité de Cintheaux.

Cette ligne à haute tension génère une zone de servitudes de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis au service de RTE pour avis.

## Servitudes d'utilité publique

-  Servitude AC1 : Monument historique
-  Servitude I4 : canalisations électriques
-  Projet de servitude AS1 : Protection de ressource en eau primètre sensible



## Contraintes

-  L.111.1.4 : zone inconstructible à moins de 75 m de l'axe de la RN
-  Zone de bruit

## Archéologie

-  1 Site archéologique

## Agriculture, chasse

-  Bâtiment d'élevage 100 m de recul
-  Epannage

## Projets

-  Parc éolien à l'étude

**Cintheaux**

Carte communale

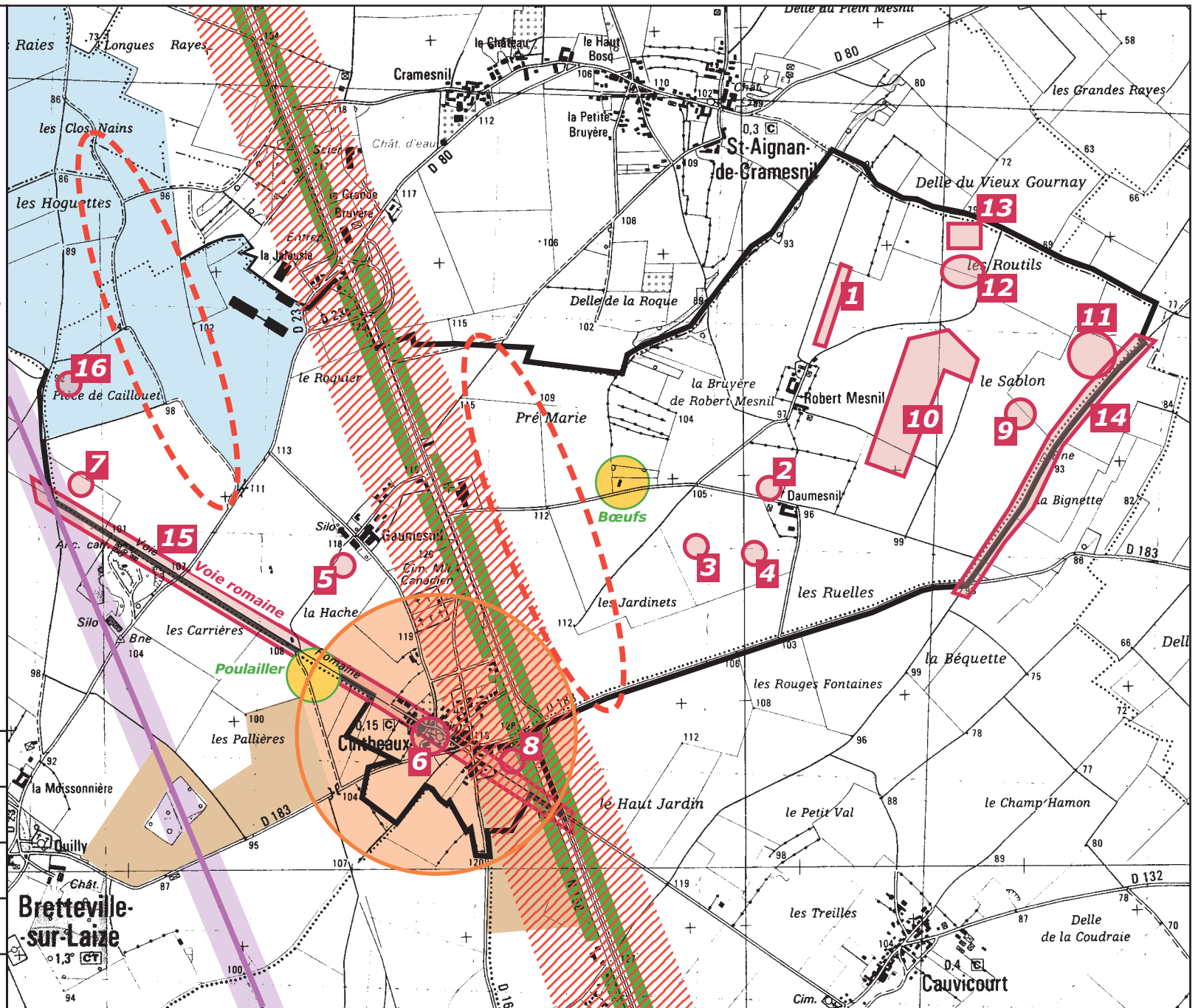
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km





Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

**Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.**

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

### Patrimoine

#### **Protection des 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 aval - Seullès.

L'inventaire des zones inondables, des risques de remontées de nappes et des zones humides, disponibles auprès de la DIREN ne font état d'aucun risque ou site se trouvant à Cintheaux.

Le captage d'eau potable des Mines de May situé à Fontenay-le-Marmion n'est pas utilisé, toutefois un projet de protection de la ressource a été étudié. A l'heure actuelle, la servitude d'utilité publique n'est pas instaurée, néanmoins, les documents disponibles délimitent un périmètre sensible, qui concerne le secteur de la Jalousie.

### **Archéologie<sup>2</sup>.**

La commune se trouve dans un secteur particulièrement riche sur le plan archéologique. L'inventaire est le suivant :

Repère	Nom du site	Vestiges	Epoque
1.	Robert-Mesnil	Chemin	
2.	Daumesnil	Occupation	antiquité
3.	Daumesnil	Occupation	néolithique
4.	Daumesnil	Occupation	paléolithique
5.	Gaumesnil	Enclos	Protohistorique ?
6.	Bourg	Eglise et cimetière	Haut Moyen-Age
7.	Pièce de Caillouet	Enclos	Âge du bronze
8.	Bourg	Enclos	Âge du bronze
9.	La Bignette	Enclos	Protohistorique ?
10.	Robert-Mesnil	Habitat	Protohistorique ?
11.	La Bignette	Enclos	Protohistorique ?
12.	Les Routils	Enclos	Âge du bronze
13.	Les Routils	Occupation	paléolithique
14.	La Bignette	Voie	Antiquité
15.	Bourg	Voie	Antiquité
16.	Pièce de Caillouet	Enclos	Protohistorique ?

L'inventaire signale également, sans les localiser, l'existence de chapelles à Robert-Mesnil et Daumesnil. De même en bordure de la RD 147, sont mentionnées des fosses d'extraction, sans autre précision.

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

<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. »

## **Edifice remarquable**

Le prieuré et les fermes du bourg et de Daumesnil et Robert-Mesnil sont des édifices remarquables. La ferme en face de la place de la mare comprend des caves voûtées, avec des signes de villégiature temporaire des Templiers. Le cimetière communal comprend des sarcophages de pierre très anciens. De nombreuses maisons anciennes témoignent d'un passé commerçant, une partie du logement de l'école date du XVI<sup>e</sup> siècle...Contraintes

## **Route à grande circulation (Code de l'urbanisme, art. L111-1-4)**

Les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 158 et future A 88 classée à grande circulation.

## **Voie bruyante**

La RN 158 (future A88) est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores.

**Elle serait classée en catégorie 2, ce qui impliquerait des normes d'isolement acoustique minimales de 42 dB(A) pour les habitations situées à moins de 250 mètres du bord de la route. A vérifier**

## Risques

### **Risques sismiques**

La commune est située dans une zone de sismicité faible mais réelle (risque maximum : séisme de force 4 sur l'échelle de Richter). Les constructions doivent être souples pour pouvoir absorber les vibrations d'un tremblement de terre.

## **Ancienne carrière**

Un des terrains situés au cœur du bourg est une ancienne carrière de sable. Ce terrain forme un creux important et ne pourra pas être retenu parmi les zones constructibles.

## **Parc éolien à l'étude**

Sur la carte des contraintes, plusieurs sites sont repérés comme pouvant potentiellement accueillir un parc éolien. Aucune décision n'est prise à ce propos.

## Contraintes agricoles

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

Les cultures céréalières sont la principale activité de la commune. Toutefois, quelques élevages sont à signaler :

- quelques bœufs à l'engrais entre Daumesnil et la RN 158 ;
- un élevage de volailles situé sur la commune de Bretteville-sur-Laize mais à quelques mètres de la limite de commune, et à proximité du bourg de Cintheaux.

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 à éviter dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

## **Terrains d'épandage**

Les terrains 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**

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat d'adduction d'eau potable de la Laize. Celui-ci est alimenté par les eaux des Mines de Gouvix plus un achat d'eau au syndicat de production d'eau Sud Calvados. Or le syndicat de la Laize est tributaire à hauteur d'environ 65% de l'achat d'eau au syndicat Sud Calvados, dont les capacités de production sont atteintes leur maximum.

Il faudra s'assurer que le syndicat de la Laize est en mesure d'alimenter les constructions prévues dans le projet de carte communale.

Vu le manque de ressources en eau dans cette partie du département, il est possible que d'anciens forages soient remis en exploitation, (comme par exemple celui des Mines de May), c'est pourquoi la DDASS demande que le projet de périmètre de protection soit respecté.

## **Assainissement des eaux usées**

Le schéma d'assainissement réalisé sur la commune a opté pour le « tout individuel ». Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie suffisante pour pouvoir réaliser les équipements nécessaires à la mise en œuvre de l'assainissement individuel, selon la filière préconisée. Les sols qui ont été analysés présentent une bonne aptitude à l'assainissement par épandage souterrain.

La communauté de communes du Cingal est compétente en matière d'assainissement.

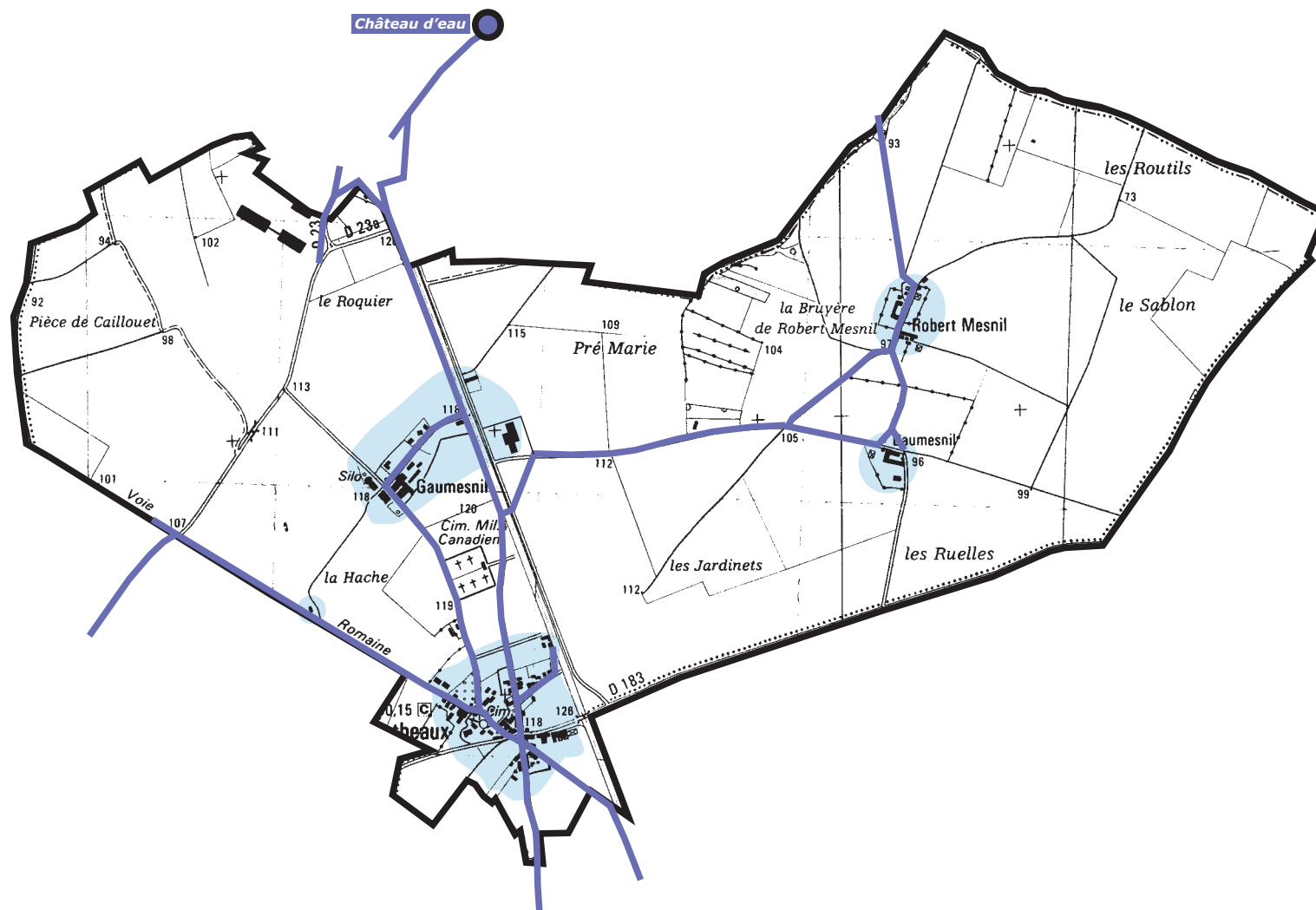
Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est assuré par la communauté de communes.

## Réseaux

 Adduction d'eau potable

## Aptitude des sols à l'assainissement individuel

 Sol apte à l'épandage souterrain superficiel



**Cintheaux**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

Nord



0 Echelle : 1/25 000

1 km

### 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

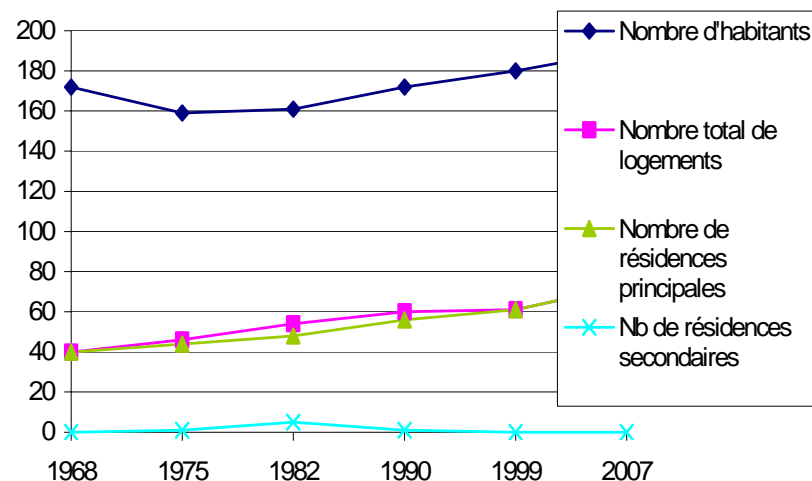
Après la fin de l'exode rural vers 1975, la commune a bénéficié d'une augmentation modeste mais régulière du nombre d'habitants.

Entre 1968 et 2007, le nombre d'habitants par résidence principale est passé de 4,3 à 2,6. 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.

L'indice de jeunesse<sup>3</sup> est de 1,6 ce qui traduit une population en 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	2007
Nombre d'habitants	172	159	161	172	180	190
Nombre total de logements	40	46	54	60	61	73
Nombre de résidences principales	40	44	48	56	61	73
Nb de résidences secondaires	0	1	5	1	0	0
Nb log. Vacants	0	1	1	3	0	0
Nb. d'hab / résidence pp.	4,3	3,6	3,4	3,1	3,0	2,6



#### Emploi

En 1999, la commune comptait 98 actifs soit 54,4 % de la population (un taux normal). La plupart de ces actifs se rendaient au travail dans une autre commune, en voiture. Ce type de mode de vie est donc très dépendant du coût des transports individuels.

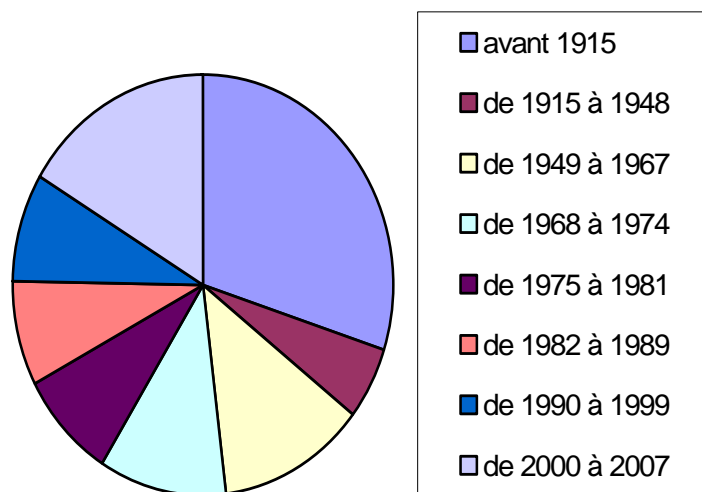
Rappelons que Caen est très facile d'accès depuis la commune. Le projet autoroutier A88 préserve-t-il les échangeurs d'accès à Cintheaux ?

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

## Logement

### Nombre de logements par époque d'achèvement

avant 1915	22		
de 1915 à 1948	4		
de 1949 à 1967	9		
de 1968 à 1974	8		
de 1975 à 1981	6		
de 1982 à 1989	6		
de 1990 à 1999	6		
de 2000 à 2007	12	total	73



Le nombre de total de résidences principales a plus que doublé entre 1968 et 2007 tandis que la population n'a guère augmenté.

En 1999, la part de résidences secondaires est quasi nulle et n'évolue pas. La part de logements vacants est également très basse : la commune semble être attractive.

## Structure du parc de logement

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

- 100 % de maisons individuelles ;
- 78,7 % de propriétaires ;
- 81 % de logements de 4 pièces et plus.
- Depuis le recensement au moins 10 logements ont été créés dans les bâtiments de la ferme de Daumesnil.
- Le potentiel de bâtiments anciens pouvant être reconvertis en logements est assez important.
- La commune ne dispose d'aucun logement social.

Ce constat fait apparaître un déficit en petits logements et en logements locatifs, qui écartent les populations moins aisées ou plus fragiles (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales...).

## 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	2007	totaux	moyenne
logements neufs	1	1	1	2	1					6	0,8
du bâti ancien						1	1	2	2	6	0,8
<b>totaux</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>1,5</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 la population à un niveau stable. Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,5 soit 1 logement tous les 2 ans.

## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

- La municipalité souhaite développer la commune, mais sans trop éparpiller les constructions, et en évitant les grands lotissements.
- La municipalité souhaite développer la commune, tout en restant une commune rurale (et éviter de devenir une commune dortoir).
- 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 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.
- En outre, la carte communale permettra à la collectivité de bénéficier du droit de préemption sur les parcelles stratégiques pour l'évolution de la commune (voies et réseaux à créer en particulier).

### Estimations des besoins sur 10 ans

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ **16 logements** au cours des dix prochaines années pour obtenir une croissance de **40 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 **4 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 **20 logements**.

*Cintheaux / carte communale / rapport de présentation*

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

Croissance souhaitée sur 10 ans	40 hab
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nb de logements à créer (pour croissance)	16 log.
Point-mort (maintien de la population en place)	4 log.
Nombre de logements sur 10 ans	<b>20 log.</b>

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

Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	800 m <sup>2</sup>
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	16000 m <sup>2</sup>
Estimation des besoins en terrains constructibles	<b>16000 m<sup>2</sup></b>

La taille moyenne d'une parcelle à bâtir généralement observée dans le secteur est de **800 m<sup>2</sup>**, ce qui permet également de réaliser un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

Les besoins de la commune en terrains à bâtir pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à **1,6 hectares**.













### Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Prévoir une trame de voies nouvelles selon un schéma cohérent sur le long terme.
- Autant que possible, conserver les vues intéressantes sur le bourg et sur l'église.
- Eviter les impasses définitives pour desservir les cœurs d'îlot à long terme.
- Préserver une certaine densité dans la continuité du bâti traditionnel.
- L'assainissement sera individuel.
- Le réseau d'eau est capable d'alimenter les constructions envisagées.

# Schéma d'aménagement

## Le bourg : variante 5

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Haie bocagère à préserver
-  Voie à créer (tracé de principe)
-  Propositions de terrains constructibles
-  Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie
-  Exemple d'implantation de construction
-  Principe de voie à créer à long terme
-  Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
-  Ecran végétal à créer

1500 m<sup>2</sup>

**Cintheaux**

Carte communale

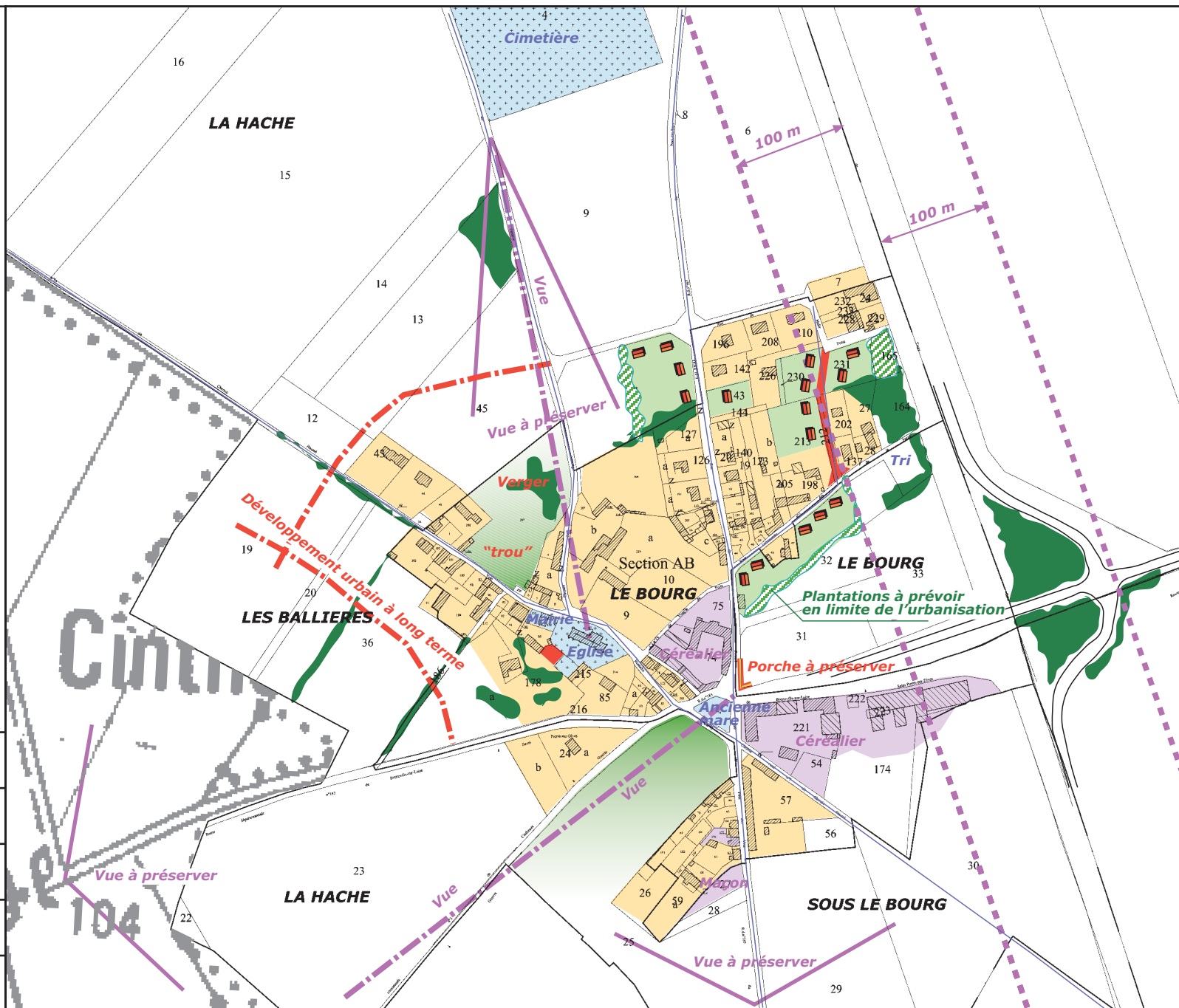
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

Nord















0 Echelle : 1/5 000 200 m





**Schéma d'aménagement**  
La Jalousie : variante 2

-  Habitat existant
-  Activités existantes
-  Equipement public
-  Zone agricole ou naturelle
-  Haie bocagère à préserver
-  Voie à créer (tracé de principe)
-  Propositions de terrains constructibles
-  Réserve foncière pour espace vert, équipement ou voirie
-  Exemple d'implantation de construction
-  Principe de voie à créer à long terme
-  Cheminement piéton à créer (tracé de principe)
-  Ecran végétal à créer

1500 m<sup>2</sup>

**Cintheaux**

Carte communale

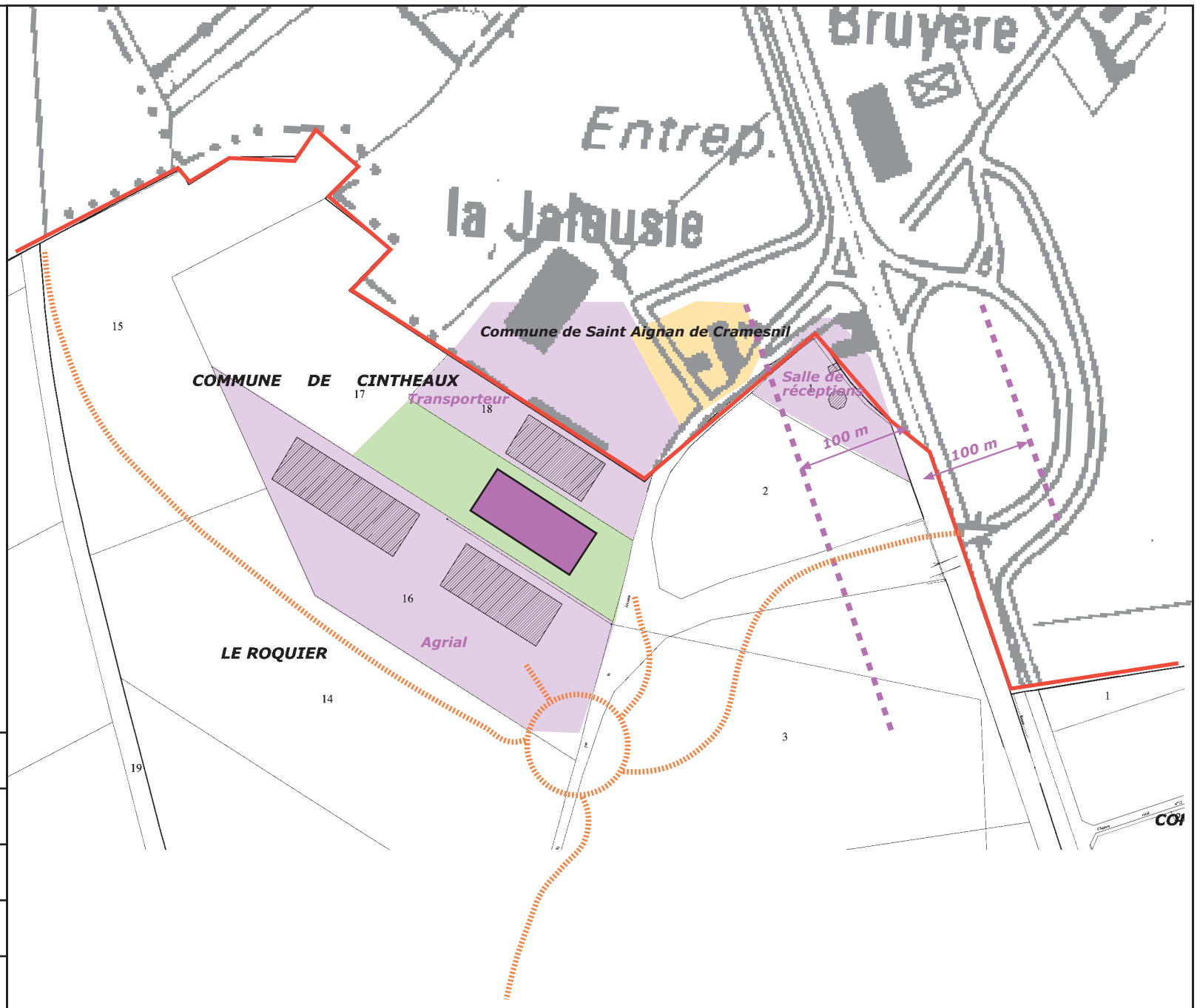
Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre 2008

Nord



0 Echelle : 1/5 000 200 m



## L'habitat

### **Le bourg**

La commune a un bourg d'une qualité architecturale exceptionnelle. Afin de ne pas trop modifier la silhouette du village, il est proposé de regrouper les extensions de l'habitat au nord-est du bourg, là où se trouvent la majeure partie des constructions récentes et un certain nombre de terrains en dents creuses.

Les limites de l'urbanisation devront être accompagnées par la plantations de haies bocagères. La zone inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN 158 sera respectée, sauf pour les parcelles libres situées entre deux parcelles bâties.

Le grand terrain ouvrant la vue vers l'ouest depuis le cœur du bourg sera préservé, de manière à garder ce point de vue remarquable. Le terrain en creux situé près de la mairie sera lui aussi exclu des zones constructibles, en raison de sa topographie particulière issue d'une ancienne carrière.

## Les activités

### **La Jalousie**

Le secteur de la Jalousie accueille plusieurs activités, dont de grands hangars agricoles pour l'heure désaffectés. Une zone constructible pour les « activités incompatibles avec l'habitat » est prévue pour y inscrire les bâtiments existants dans ce secteur. La zone A englobe un terrain libre situé entre les hangars agricoles et les autres activités.

## 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.

### **Cession gratuite de terrains**

Au moment d'une demande de permis de construire, la commune peut exiger la cession gratuite de terrains en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques, et à condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée, et à condition également que cette demande s'appuie sur un projet précis.

### **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.

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 propriétaire 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

---

<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)  
**Cintheaux** / carte communale / rapport de présentation

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. Pendant la durée de portage de la réserve foncière, les

---

<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 /

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 avoir à accéder à la propriété.

### **Permis de démolir**

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

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

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

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

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

### Justifications par rapport 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**

HABITAT (Zone C)		
m <sup>2</sup>	total zone C	dont disponible
Le bourg	105 200	<b>14 500</b>
ACTIVITE (Zone A)		
m <sup>2</sup>	total zone A	dont disponible
La Jalousie	79 200	<b>17 500</b>

La carte communale et l'étude qui a conduit à délimiter les 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 vues intéressantes sur l'église et sur le paysage environnant
- les exploitations agricoles et leurs abords ;
- les cheminements piétons et ruraux existants.

#### **Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

La carte communale prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les points bas et l'ancienne mare du bourg.

### Mise en valeur de l'environnement

La carte communale suggère d'améliorer la qualité des espaces publics, au centre du bourg ; de créer des haies bocagères en limite des zones d'urbanisation et des zones agricoles ; de créer des continuités piétonnes entre les diverses opérations d'aménagement. Pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, des recommandations architecturales sont proposées.

## 6. Les règles d'urbanisme

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R. 111-2 à R. 111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

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

### Sur l'ensemble du territoire

Seront autorisés :

- les constructions et installations publiques ou d'intérêt général ;
- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, 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.

### Zone constructible A

Cette zone est constructible pour des activités incompatibles avec l'habitat.

### Zone naturelle N

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant..) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Les aménagements et les extensions des constructions existantes dans ces zone sont permises.

## 7. Recommandations architecturales

### Aménagement des espaces publics

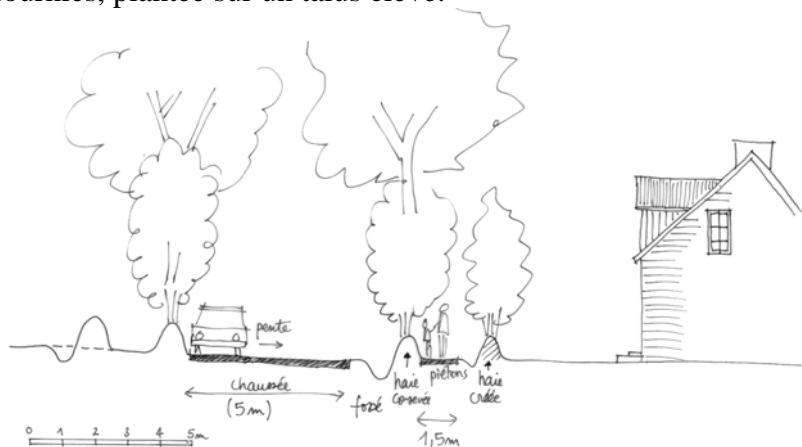
Conserver l'image rurale en créant les voies aménagées simplement et sobrement :

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

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

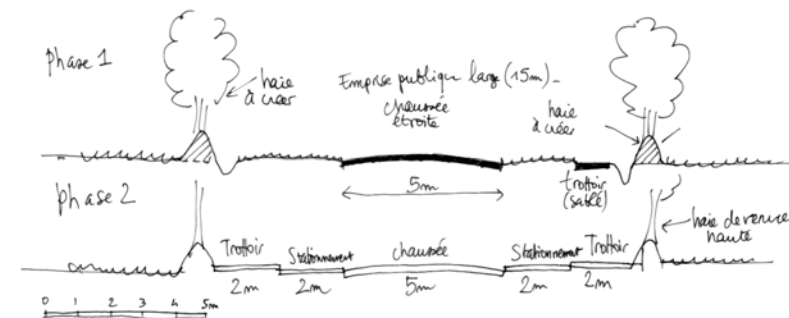
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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**

- 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 : Le règlement national d'urbanisme

## Les règles générales de l'urbanisme

Extrait du code de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24)

### Article R. 111-1

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 pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code 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.

### Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

#### Article R111-2

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

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

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

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

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette 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**

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**

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**

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**

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**

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 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**

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**

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**

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.

### **Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions**

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

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

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

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.

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

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

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.

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

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, 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 sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été

prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

### **Sous-section 3 : Aspect des constructions**

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

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.

#### **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 prescriptions 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 prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.