

Département de la Manche

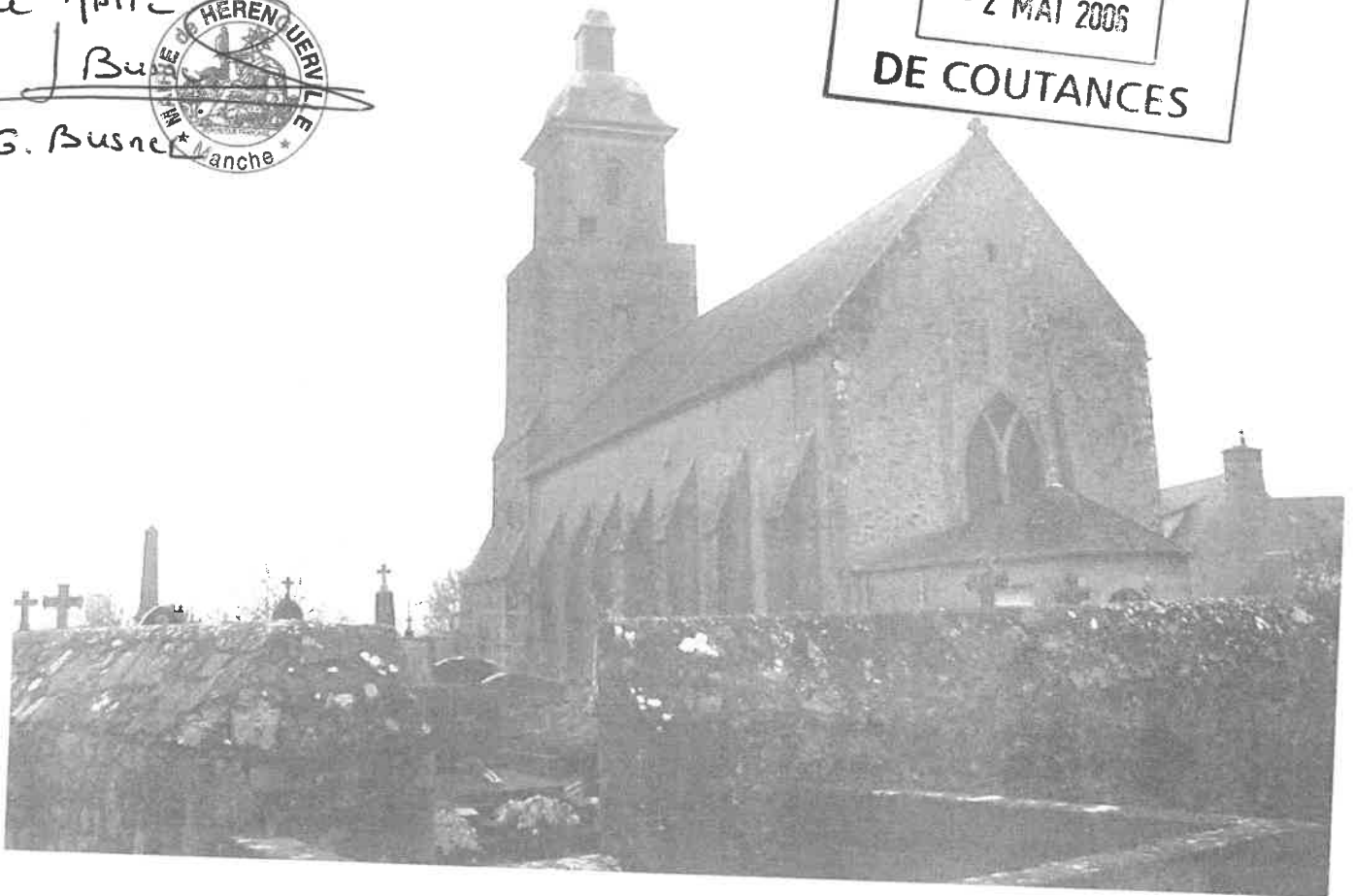
Commune de  
**Hérenguerville**

Vu pour être annexé à la  
délibération du 26/01/2006

Le Maire

J. Busnel

G. Busnel



**Carte communale**

Approuvée le 26 janvier 2006

**Rapport de présentation**

Maître d'ouvrage

**Commune de  
Hérenguerville**

Mairie

50660 Hérenguerville

tel - fax : 02 33 47 05 07

Représentant de l'Etat

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

Les Unelles - BP 706

50207 Coutances

tel : 02 33 76 77 33

fax : 02 33 76 77 39

Bureau d'études

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville,  
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

fax : 01 47 70 98 93

# Sommaire

## 1. Etat initial

Caractéristiques physiques  
Caractéristiques paysagères  
Caractéristiques urbaines  
La vie communale  
Les réseaux

## 2. Contraintes et servitudes

Servitudes d'utilité publique  
Autres contraintes à respecter  
Contraintes agricoles

## 3. Analyse des données socio-démographiques

Population  
Logement

## 4. Propositions d'aménagement

Les objectifs de la municipalité  
Principes d'aménagement  
Droit de préemption  
Schéma d'aménagement du bourg

## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

Justifications par rapport à l'article L.110 du code de l'urbanisme  
Préservation de l'environnement  
Mise en valeur de l'environnement

## 6. Les règles d'urbanisme

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :  
Dans la zone constructible C du plan de zonage.  
Dans la zone naturelle N du plan de zonage.

## 7. Recommandations architecturales

Aménagement des espaces publics  
Aspect des constructions

## Annexes

Annexe 1 : Le règlement national d'urbanisme  
Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique  
Annexe 3 : Plan du réseau d'eau potable

# 1. État initial

## Caractéristiques physiques

### **Relief**

Le territoire de Hérenguerville est situé sur un point haut, un plateau où naissent des vallées orientées dans toutes les directions. Pour autant, la territoire communal semble plat.

Le bourg se situe à 52 m d'altitude, et les routes qui y mènent sont en pente légère qui donne le sentiment que le bourg se situe sur un sommet. Le manoir et le village de Mahé se situent dans des vallées naissantes.

Le point le plus haut se trouve en réalité à l'est du hameau des Fèves, à environ 57 m NGF ; le point le plus bas se situe à l'extrémité nord-est de la commune, à environ 27 m NGF.

La RD 49 suit une ligne de points hauts et offre des points de vue privilégiés sur la commune et sur les communes riveraines.

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 y éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

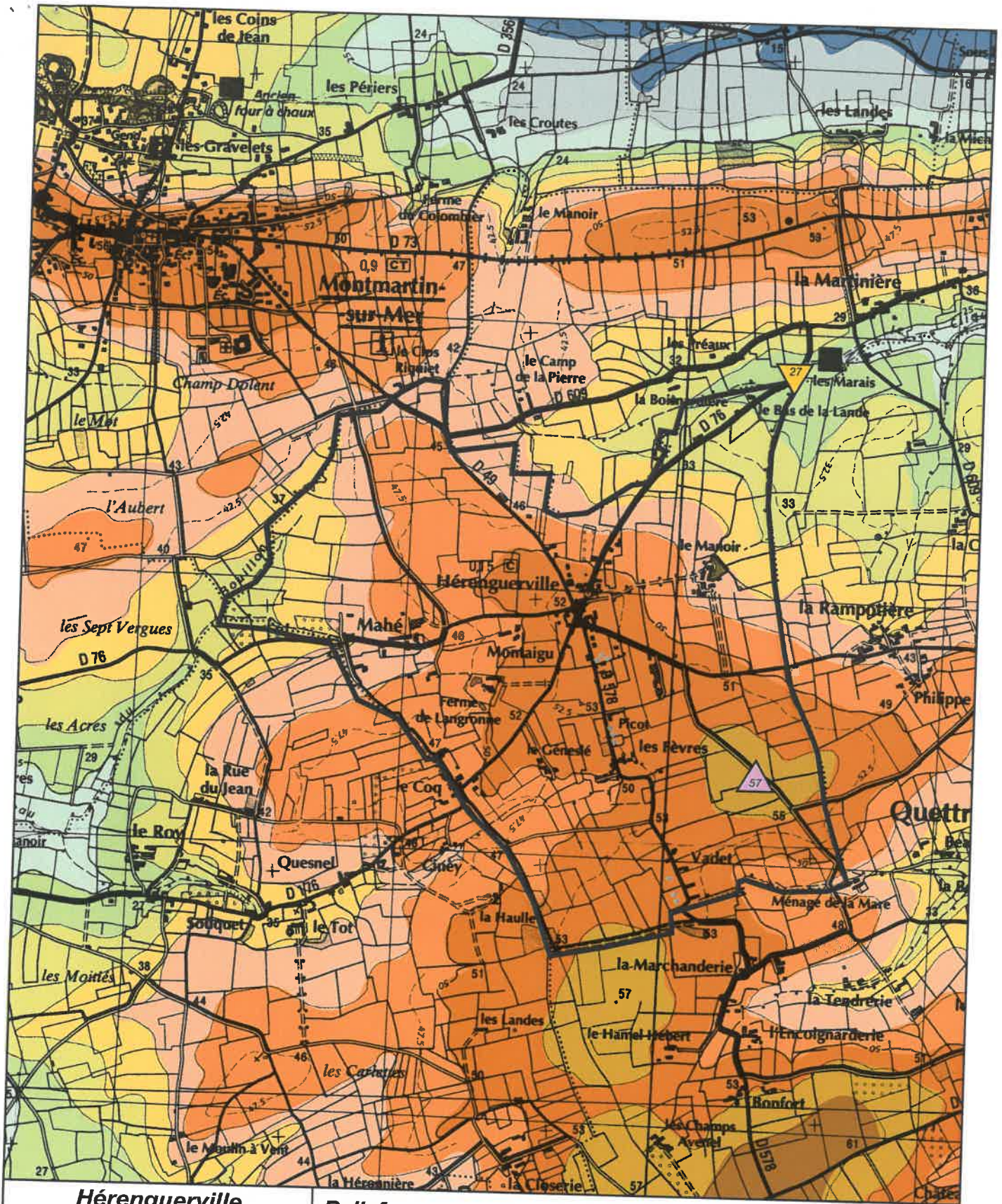
### **Hydrographie**

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune y prennent naissance :

- Un ruisseau part du manoir de Montaigu en direction de Mahé et rejoint le Bouillon, qui se jette au havre de Régnéville ;
- Un ruisseau prend naissance au hameau des Fèves et suit le même itinéraire ;
- Un ruisseau part du Manoir pour rejoindre le Cliquet et plus loin la Sienne, qui se jette également dans le Havre de Régnéville, au Pont de la Roque.

Plusieurs étangs existent sur la commune, au Manoir, et près de la ferme de Langronne notamment.





**Héringuerville**

**Carte communale**

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier  
2005

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

**Relief**





## Caractéristiques paysagères

### Unité paysagères



#### Le bocage :

Hérenguerville est une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de haies bocagères, d'étendues en herbes, de bâtiments agricoles et de fermes relativement isolées les unes des autres. C'est un paysage semi-fermé où la végétation domine. A l'horizon, c'est toujours le végétal qui referme le paysage.



#### Le plateau

La majeure partie du territoire est située sur un plateau qui domine le paysage environnant : les échappées visuelles sur des horizons lointains sont nombreuses. Les haies bocagères ont parfois complètement disparu. Dans ce contexte la silhouette du village et des constructions prend beaucoup d'importance dans le paysage.

### Les points d'appel



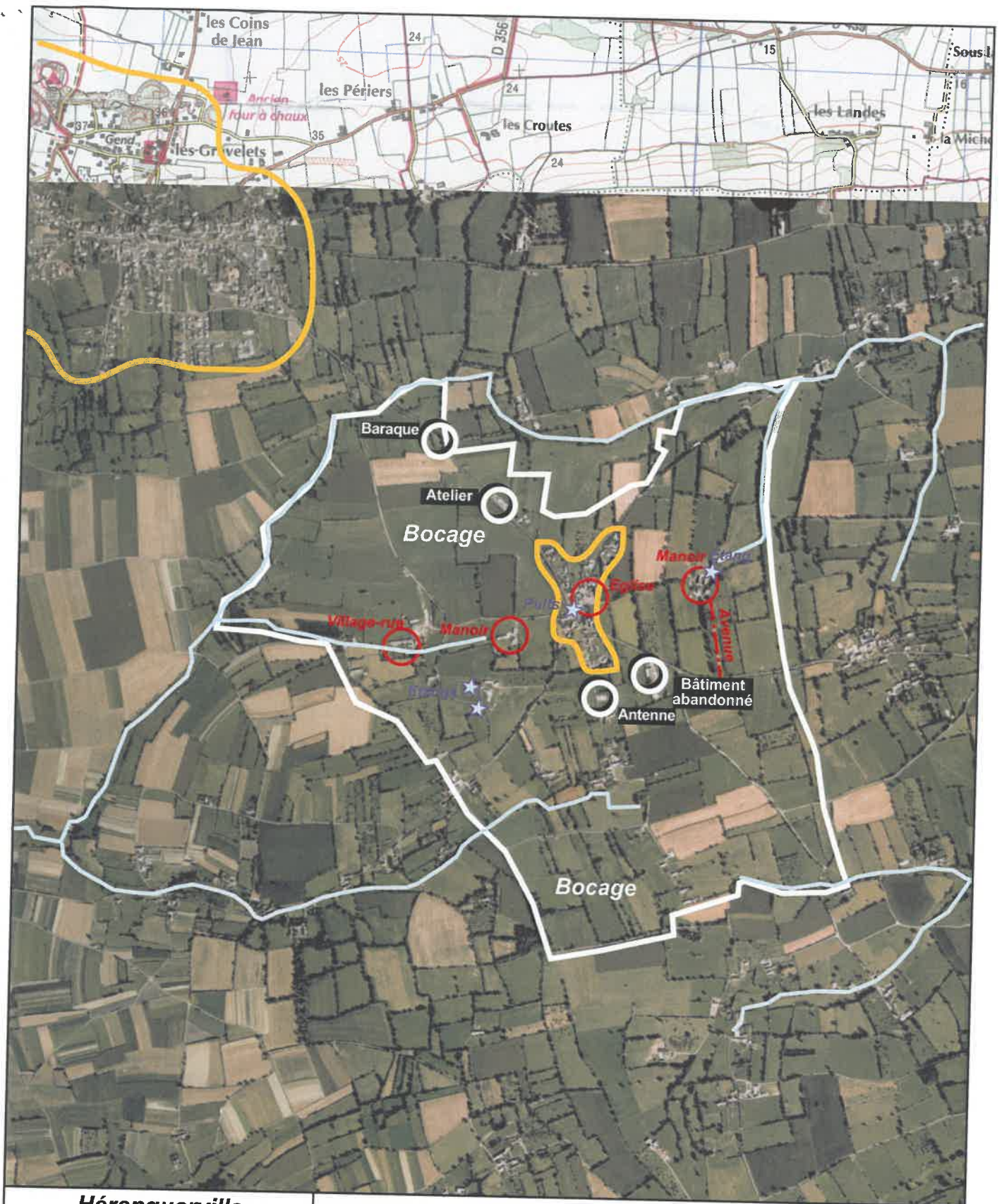
Le clocher de l'église Saint-Martin (origine : XIe siècle, remaniée au XVIIe siècle) attire les regards et marque la centralité de la commune. C'est un repère culturel très positif, et identifiant. Sa visibilité depuis les routes permet de se situer. De plus, la forme du clocher est atypique dans la région, ce qui permet bien d'identifier la commune ; il est donc important de conserver les vues intéressantes sur ce bâtiment.



Le manoir est une construction remarquable. La partie la plus ancienne n'est pas visible depuis la route mais l'allée monumentale impose sa présence dans le paysage.



Le manoir de Montaigu est bien visible, il faut préserver son isolement dans un paysage rural..



## Hérenquerville

### Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier  
2005

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

### Paysage



Unité paysagère  
Cours d'eau  
Limite de zone urbanisée  
Axe de composition



Puits, étang...  
Point d'appel  
Point faible

## Points négatifs du paysage



Le premier bâtiment rencontré sur la commune quand on vient de Montmartin est un préfabriqué à l'usage indéterminé et délabré. Mais les aménagements de voirie prévus dans le cadre de l'amélioration des liaisons entre Coutances –Bréhal conduise à redresser ce virage et supprimer cette baraque.



Puis la menuiserie se remarque elle aussi, car elle est isolée dans un paysage rural, mais les haies bocagères sont brusquement interrompues par une clôture grillagée qui laisse voir les bâtiments artisanaux. Leurs teintes claires ont un impact fort sur le paysage



De nombreuses constructions en terre sont laissées à l'abandon, et donnent une image dévalorisante de la commune.



L'antenne de radiotéléphone se remarque de fort loin, et se situe dans la rue principale du village.



Une scierie désaffectée est aujourd'hui utilisée comme lieu de stockage. Son aspect est celui d'un bâtiment abandonné, car ni les façades ni les extérieurs ne semblent être entretenus..



Le bourg est enlaidi par des panneaux publicitaires posés sur les pignons des maisons anciennes du bourg. Cela donne une image négligée et du village.

## Caractéristiques urbaines

### Trame des voiries

Le schéma de voiries est très lisible : Six routes se croisent en étoile au cœur du bourg d'Hérenquerville.

- La RD 49 conduit à Montmartin, à l'ouest, et à Quettreville-sur-Sienne à l'est ;
- La RD 76 mène de Quettreville à Hauteville-sur-mer ;
- La RD 176 part du bourg d'Hérenquerville vers Annoville et la RD 578 part également du bourg vers le sud, et dessert la plupart des villages de la commune. On peut dire que cette route départementale a servi d'épine dorsale au développement urbain au cours des 10 dernières années.

Quelques routes communales complètent ce dispositif, mais la majorité des voiries sont départementales, ce qui est une chance non négligeable pour la commune.

Bien qu'il s'agisse de routes départementales, le trafic est modeste sur les routes d'Hérenquerville, c'est une commune où l'on se sent en sécurité.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Mais ceux-ci ont été malmenés par le remembrement. Fort heureusement, il reste des parcours de promenade possibles en dehors des routes goudronnées et circulées.

### Espaces publics

Curieusement, le carrefour central de Hérenquerville est ponctué par un puits posé au milieu du macadam et cet aménagement minimaliste est à préserver.



La position de cet élément au centre de l'étoile à six branches formé par les routes départementales est intéressant.

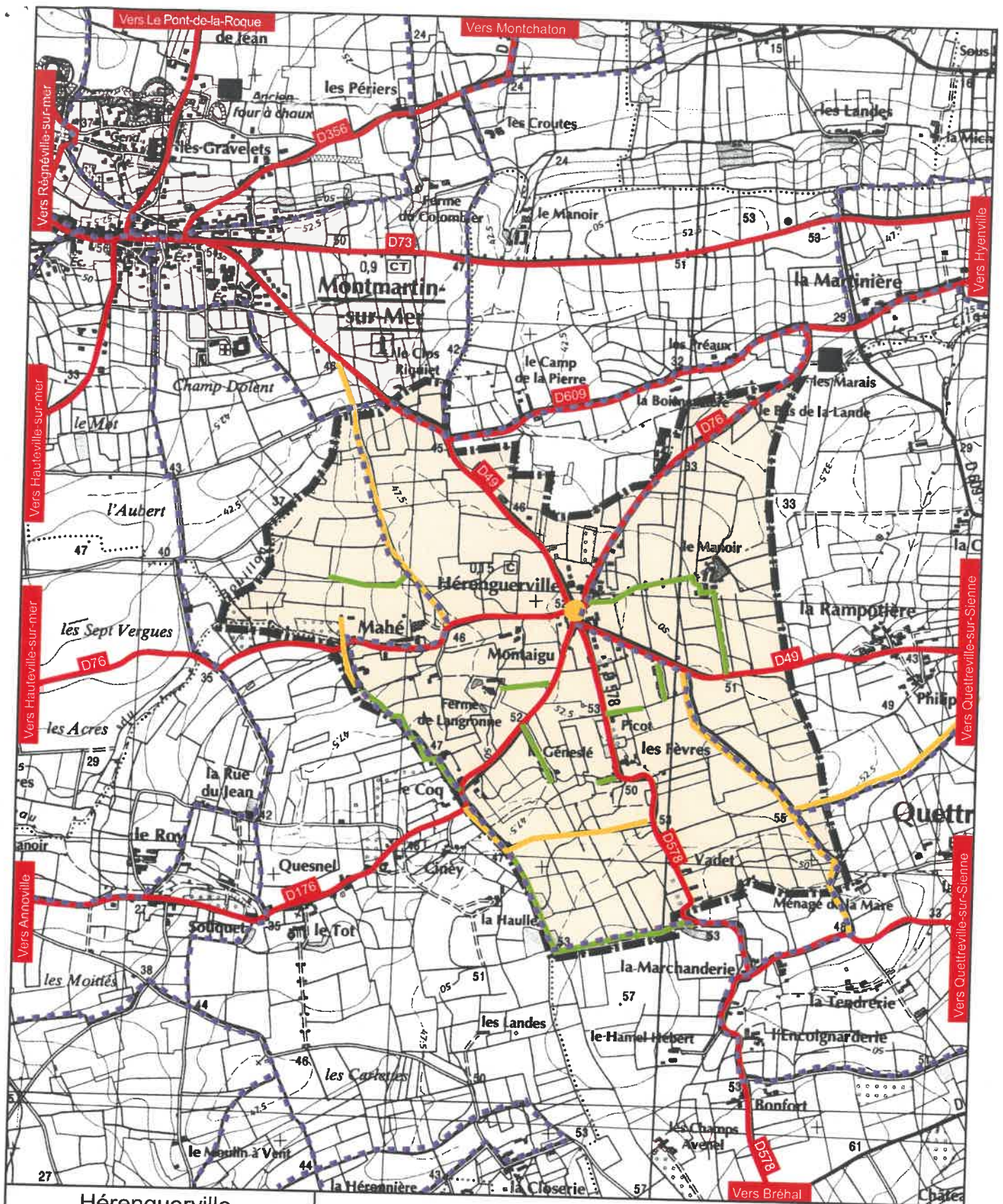
Le porche de l'église est étonnant car il est surélevé par rapport à la chaussée, et l'escalier est minuscule. On n'a pas de recul, ce qui permet de passer à raz du bâtiment, le dessin du porche est impressionnant et très ancien.



Le carrefour où se trouve le puits est dominé par cette maison aux formes rustiques et bien conservées. L'absence de clôture entre l'espace public et l'espace privé est une caractéristique à préserver pour que le centre d'Hérenquerville conserve son aspect.







Hérenquerville

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste







Janvier  
2005

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Voirie

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

## Etat des voiries



Les routes départementales sont aussi les rues du village. Elles sont traitées comme des routes de campagne y compris dans le village. Les trottoirs en herbe permettent de conserver une ambiance rurale y compris dans le bourg.



Mais il y a parfois des ruptures dans le traitement des accotements qui dénaturent le traitement rural des voies. Avec une chaussée élargie, des clôtures rigides, le paysage se banalise et ressemble à n'importe quelle banlieue.

## Mode d'occupation des sols

La commune se caractérise par la relative concentration de constructions anciennes à l'est du carrefour des routes départementales. Un chapelet de constructions récentes s'étend le long de la RD 49 au nord du village et de la RD 578 au sud, formant un espace urbain longiligne et composé essentiellement de pavillons construits depuis 1980. On ne voit plus bien la séparation entre le hameau des Fèves et le bourg.

Le hameau de Vadet était très caractéristique avec ses habitations disposées en peigne, perpendiculairement à la route. Les pavillons s'implantent différemment, et dénaturent le bâti traditionnel.

L'habitat rural est disséminé dans la campagne, sous forme de hameaux ou de fermes isolées, on trouve plusieurs anciennes fermes à l'ouest du bourg (Le Généslé, Langronne, le Coq...)

Mahé est un village très intéressant car les constructions y sont de bonne qualité et forment un alignement parfait sur environ 80 m. Ce site est remarquable, mais vulnérable, il faudrait pouvoir le préserver ou n'autoriser que des extensions qui préservent la typologie du bâti en place.

Le danger qui menace Hérenguerville est la fusion des hameaux, qui pourrait conduire à une urbanisation continue sur près de 1 km alors que le territoire de la commune ne mesure que 2 km de long environ... C'est éviter ce piège qu'il faudrait maintenant chercher à étoffer le bourg plutôt que de poursuivre le développement linéaire le long des voies.

## Maisons traditionnelles



La maison typique de Hérenguerville est une maison en pierres à étage implantée à l'alignement, ou en retrait. En revanche la façade principale est systématiquement exposée au sud. Cette façade comporte des ouvertures plus hautes que large se superposant toujours d'un étage à l'autre, tandis que les pignons n'ont pas d'ouverture et supportent les souches de cheminées.





Les toits ont deux pentes à 45°, sans débord et sont couverts d'ardoises. les toitures n'ont pas de lucarne (ou alors exceptionnellement des lucarnes de petites dimensions implantées au niveau bas de la toiture).

Ici on peut voir l'impact d'un velux trop grand par rapport à la proportion de la toiture.



Si la maison est en retrait de l'alignement, une clôture basse ou un muret de pierre l'isole parfois de la rue.

Dans ce cas, les murets sont composés d'une ligne horizontale continue, sans autre élément vertical que les piles du portail.



On trouve parfois des lucarnes à la Coutançaise, caractéristiques du secteur.

L'usage de la pierre de Montmartin, d'un gris soutenu est également typique de la région.

Souvent, les maisons anciennes n'ont pas de volets et les menuiseries sont peintes en blanc, ce qui crée un contraste très nette avec le gris des façades.



Les façades arrières sont généralement très fermées, et quand elles ont des ouvertures, celles-ci sont disposées sans ordre, ce qui crée un contraste fort.

Les souches de cheminées sont toujours situées au faîtage.

Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale.

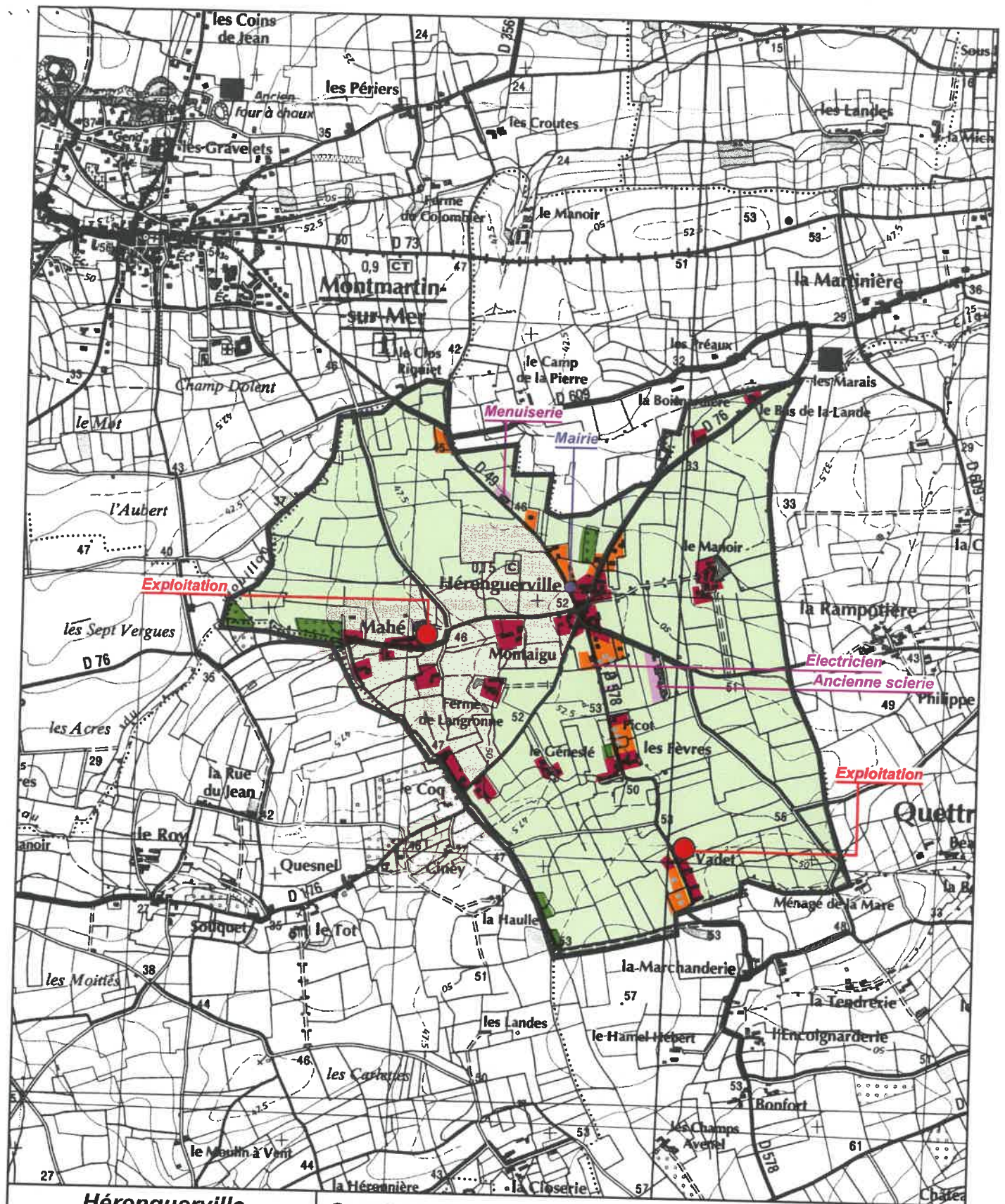
L'usage de la construction en terre est réservé aux bâtiments annexes, qui sont parfois d'anciennes maisons utilisées en dépendances.



La commune bénéficie d'un patrimoine architectural de qualité est bien conservé dans l'ensemble. Une procédure de classement du patrimoine communal est possible et permettrait de souligner l'intérêt des éléments les plus emblématiques.







### Hérenquerville

### Carte communale

#### Occupation des sols

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture

- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiments agricole

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier  
2005

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



Les maisons sont souvent « retapées » au mépris du style bâti du traditionnel, ce qui a souvent pour effet de dévaloriser le patrimoine de la commune. (ici lucarnes démesurées, appentis, clôture taillée...).

### Caractéristiques du bâti récent



Les maisons récentes s'insèrent mal dans leur environnement : elles ne tiennent pas compte du paysage dans lequel elles s'insèrent. Les enduits clairs sont particulièrement visibles, et les volumes bas en rez-de-chaussée simple sont issues d'un modèle standardisé de pavillon de banlieue.



Les maisons récentes aux contrastes inversés vieilliront mal et ne seront jamais cohérentes avec le bâti traditionnel. Croyant bien faire, certaines maisons anciennes sont enduits de crépi clair pour donner un aspect « jeune » à une maison ancienne.



Les maisons en bois traduisent la mode actuelle. L'avantage principal vient de leur couleur foncée qui s'insère nettement mieux dans le paysage normand. Les formes biscornues et l'absence d'étage sont par contre toujours un symptôme du peu de cas fait au paysage local.



La pauvreté de l'architecture récente s'accompagne souvent d'espaces extérieurs banals, avec des clôtures végétales d'essences exotiques taillées (thuyas, etc.).



Les pavillons ont souvent de gros défauts d'architecture : ici les percements sont disposés au petit bonheur sur la façade, sans cohérence entre le rez-de-chaussée et la toiture (sur cette photo il s'agit en réalité d'une maison ancienne si profondément remaniée qu'elle a l'air neuve).



## La vie communale

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



- Mairie + salle de réunion
- Eglise (office chaque mardi matin)
- Cimetière (capacité suffisante)
- Relais SFR.
- Terrain communal pour parking de l'église.
- Il n'y a plus d'école. Les enfants vont à Montmartin
- 2 logements communaux (ancienne école, ancien presbytère)

### **Les activités économiques**

- 2 menuiseries dont une a 6 employés ;
- 1 maçon ;
- 1 électricien ;
- 1 ancienne scierie utilisée comme hangar agricole ;
- 1 marchand de bestiaux.

### **L'agriculture**

La préservation de l'activité agricole est facile à organiser car la seule exploitation importante est située à Mahé dans un hameau isolé. A Vadet, une petite exploitation est mentionnée.

## Les réseaux

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

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

L'eau consommée dans la commune provient de l'unité de production de Quettreville-sur-Sienne. Le réseau d'eau, géré par la communauté de communes du canton de Montmartin-sur-mer, en régie publique directe d'exploitation. Le réseau dessert presque toutes les constructions de la commune. Cependant, des portions de réseau sont mal desservies et des problèmes de défense incendie sont possibles. Il faudra demander l'avis des services de secours sur les projets d'extension urbaine.

### **Assainissement des eaux usées**

L'étude d'assainissement est disponible. L'aptitude des sols est favorable à l'assainissement individuel (sauf au sud des Fèves), notamment autour du bourg et à Vadet.



## 2. Contraintes et servitudes

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

### Servitudes d'utilité publique

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

#### **Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable**

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

#### **Servitude AS1 : protection des ressources en eau potable**

Une bonne partie de l'est de la commune est incluse dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau potable située à Quetteville-sur-Sienne. Cette servitude n'a pas l'objet d'inscription aux hypothèques et le bassin versant d'Hérenquerville est situé en aval de cette prise d'eau ; la déclaration d'utilité publique est par conséquent sans incidence sur l'urbanisation de la commune.

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

La ferme du Marais, située à Hyenville est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cette protection engendre une zone de servitude de 500 m de rayon où les projets d'aménagement et de construction devront être soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France. Le périmètre comprend des parcelles situées au nord-est d'Hérenquerville.

### Autres contraintes à respecter

Afin de préserver le paysage de la commune, la DIREN de Basse-Normandie recommande que « l'extension de l'urbanisation se fasse essentiellement sous forme d'opérations structurantes à partir du bourg ».

#### **Qualité des cours d'eau**

Les deux principaux cours d'eau que sont le Bouillon et le Cliquet, ont tous un objectif qualité 1A (excellent) et sont classés en 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole (salmonidés dominants).

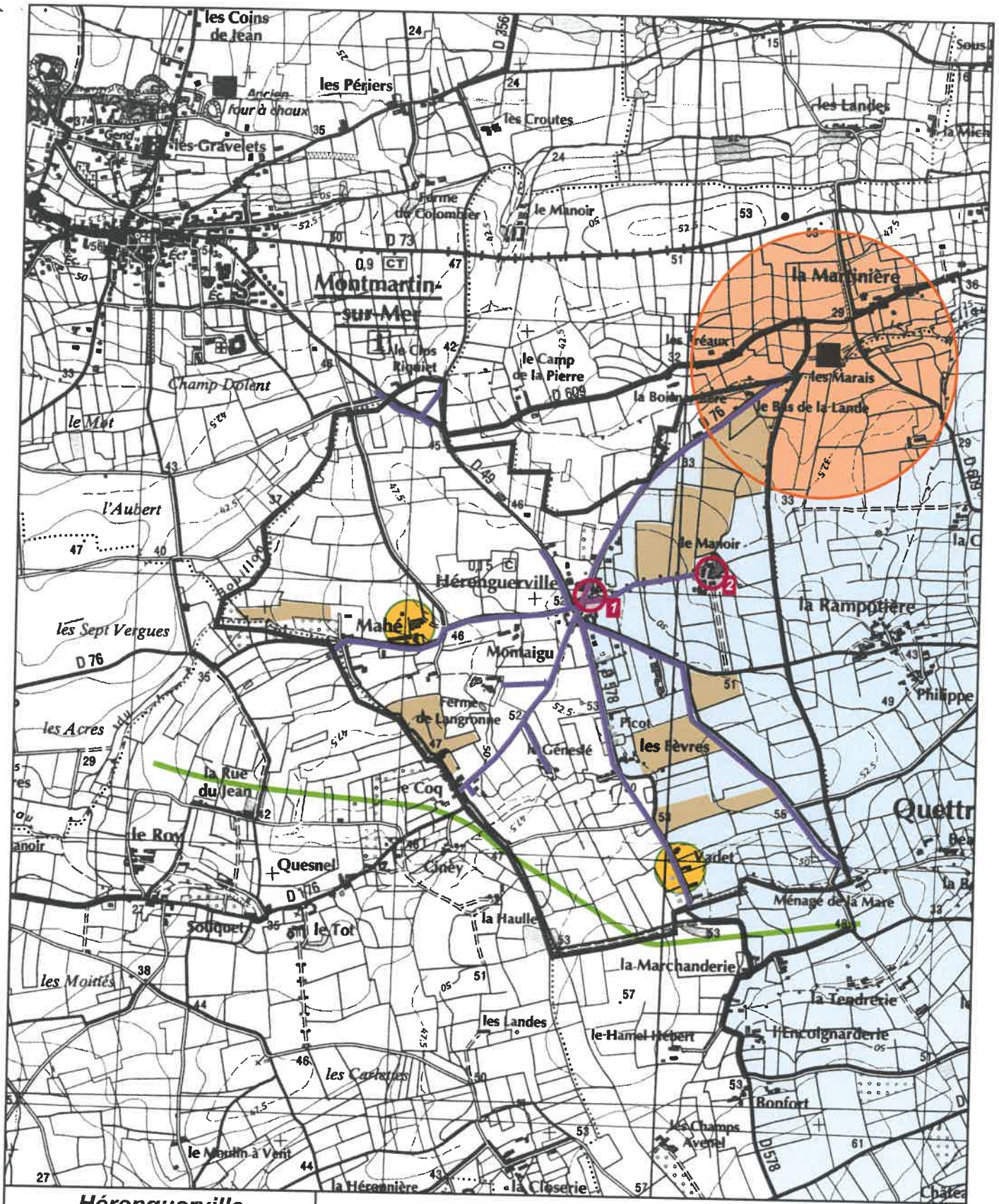
#### **Patrimoine et Archéologie<sup>1</sup> :**

- Il existe au moins deux édifices intéressants repérés par la DRAC : l'église et le manoir d'Hérenquerville (à ne pas confondre avec celui de Montaigu).

#### **Câble de fibre optique**

France Télécom est le gestionnaire d'une canalisation de fibre optique souterraine qui traverse la partie sud-ouest de la commune.

<sup>1</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. »



**Hérenquerville**

**Carte communale**

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier  
2005

Nord  
↑

0 Echelle : 1/20 000 1 km

**Contraintes et servitudes d'utilité publique**



Servitude AC1 - monument historique



Servitude A5 : adduction d'eau potable



Câble souterrain (fibre optique France Télécom)



Périmètre éloigné de protection de captage



Sites archéologiques :  
1. église et cimetière  
2. manoir



Siège d'exploitation agricole  
avec bâtiments d'élevage  
A : 40 vaches ; extension possible  
B : 20 vaches l'hiver



Zones d'épandages

## Contraintes agricoles

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

L'agriculture est une activité en déclin : seulement 2 exploitations sont recensés.

Les bâtiments agricoles sont discrets. Leurs couleurs et le cloisonnement du paysage bocager rend leur présence tout à fait acceptable.

Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage identifiés<sup>2</sup> : il ne sera pas possible de créer de nouveau logement :

- la présence de bâtiments d'élevage au cœur du bourg rend certains terrains bien situés inconstructibles ;
- en vue de préserver les espaces agricoles, l'urbanisation diffuse, est interdite dans les hameaux où l'on a pu noter la présence d'exploitations agricoles pérennes.

### **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.

---

<sup>2</sup> Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées  
*Hérenquerville – Carte communale – Rapport de présentation*



### 3. Analyse socio-démographique

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

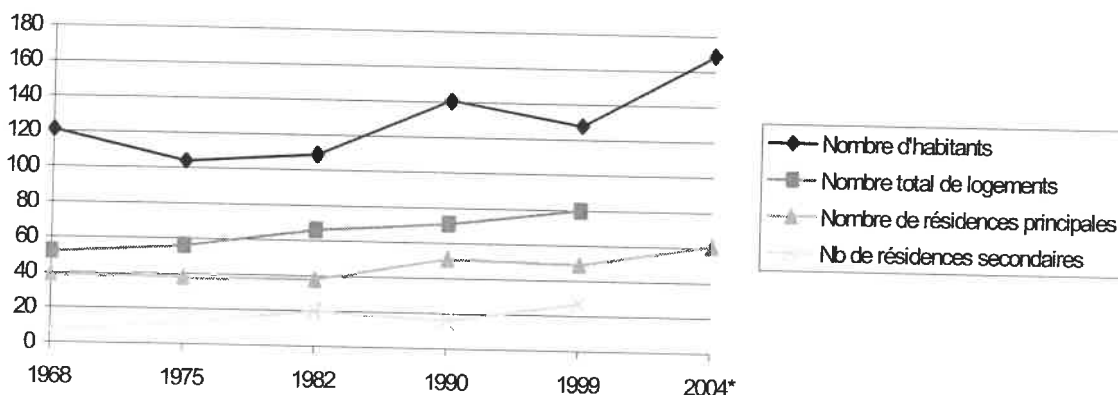
#### Population

L'évolution démographique depuis 1968 montre tout d'abord une perte de population jusqu'en 1975, puis une stabilisation jusqu'en 1982 autour de 105 habitants. Le recensement de 1990 fait apparaître un pic à 141 habitants. Cette situation est plus due à un rééquilibrage des résidences : moins de résidences secondaires, moins de logements vacants viennent en complément d'un rythme de construction régulier.

En 1999, le nombre total de résidences s'était accru de manière régulière mais la répartition avait bougé : 33,75 % des habitations étaient des résidences secondaires, ce qui a forcément un impact fort sur la démographie où le nombre d'habitants recensés dans la commune est en diminution forte.

La proximité du littoral est à la fois un atout et un handicap pour la commune où les logements sont convoités pour des résidences secondaires. Pourtant, on observait en 1999 un indice de jeunesse élevé (2,7) ce qui signifiait que la population était jeune mais également qu'il fallait s'attendre à un brusque vieillissement de la population au cours des années à venir. Le processus de vieillissement pouvait déjà être observé entre 1990 et 1999 où les tranches d'âge de 0 à 39 ont nettement baissé alors que la population de plus de 40 ans a augmenté.

	Hérenquerville 1968	Hérenquerville 1975	Hérenquerville 1982	Hérenquerville 1990	Hérenquerville 1999	Hérenquerville 2004*
Nombre d'habitants	<b>121</b>	<b>104</b>	<b>109</b>	<b>141</b>	<b>128</b>	<b>169</b>
Nombre total de logements	<b>52</b>	<b>56</b>	<b>66</b>	<b>71</b>	<b>80</b>	
Nombre de résidences principales	39	38	38	51	49	61
Nb de résidences secondaires	7	12	20	16	27	
Nb log. Vacants	6	6	8	4	4	
Nb. d'hab / résidence pp.	3,1	2,7	2,9	2,8	2,6	



(\* = 2004 : estimation des élus)

Les chiffres du recensement commencent à dater, et selon les élus, en 2004 la population peut être évaluée à **150** habitants, une augmentation due en partie à un rythme de construction soutenu ces dernières années.

Cette tendance se maintient à l'heure actuelle où plusieurs chantiers de constructions sont en cours sur la commune.

## Logement

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

En 1999, sur les 49 résidences principales que comptait la commune, 85,7 % étaient occupées par les propriétaires alors que seulement 14,3 % étaient locataires (la moyenne dans le département se situe autour de 38,8 %). Cette situation explique que la population est plus âgée que la normale. Notamment le locatif social fait défaut sur la commune.

Les logements sociaux sont un bon moyen pour conserver une population plus jeune, avec enfants notamment. C'est d'ailleurs un des rôles que doit jouer la collectivité que se préoccuper des besoins des familles rencontrant des difficultés financières et sociales sur le secteur, où l'offre de logements locatifs est trop faible. Cette carence conduit les jeunes à quitter la région.

Il faudrait également pouvoir stabiliser la création de résidences secondaires, tout en variant l'offre de logements et de formes bâties, car les secteurs où l'urbanisation est uniforme connaissent des difficultés à long terme (vieillesse importante de la population...). En 1999, 95,9% des logements étaient constitués de maisons individuelles (2 logements classés « autres »).

En 1999, l'âge du bâti était élevé (46,9 % des résidences principales achevées avant 1915, la moyenne départementale se situant à 28,8 %). Mais 24 % de logements ont été créés entre 1982 et 1999. La majorité du parc de logements est constitué de grandes logements : 83,7 % de « 4 pièces et plus » contre une moyenne de 66,7% dans la Manche.

## Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1982 et 1999 est de 12, soit moins d'un par an. De 1999 à 2003 le rythme semble être plus soutenu, avec une moyenne de 2 logements commencés chaque année.

## Perspectives d'évolution

La poursuite du rythme actuel de **2 logements par an** permettra de rajeunir la population, et d'atteindre un objectif de 60 habitants supplémentaires à dix ans.

L'évolution démographique de la commune dépendra essentiellement du nombre de logements nouveaux qui seront créés. Le phénomène de « desserrement des ménages » qui a pour effet de réduire le nombre d'habitants par logement au fil du temps s'ajoute au problème de l'augmentation de la part de résidences secondaires et ne peut être enrayeré que par un apport de population nouvelle dans de nouveaux logements, et par la mise en place d'un quota de logements locatifs, destinés à stabiliser la part de population jeune et de résidences principales.

## Calculs de capacité

Rythme de construction souhaité : 2 parcelles par an

Durée envisagée pour la carte communale :

Soit capacité à prévoir :  $2 \times 10 = 20$  parcelles.

Taux de rétention foncière : 1,5

Soit nombre de parcelles à prévoir :  $20 \times 1,5 = 30$  parcelles

Superficie moyenne des terrains :  $1200 \text{ m}^2$

Soit superficie totale à prévoir  $30 \times 1200 = 36\,000 \text{ m}^2 (= 3,6 \text{ ha})$ .

Auxquels il faut ajouter les espaces publics à créer en accompagnement de ces opérations



## 4. Propositions d'aménagement

### Les objectifs de la municipalité

L'objectif de croissance est de maintenir le rythme de construction actuel autour de 2 nouveaux logements par an. Cela permettra d'une part de compenser l'importante augmentation de la part de résidences secondaires et d'autre part d'augmenter la légèrement la population, dans des proportions raisonnables par rapport au petit nombre d'habitants.

La commune est sollicitée par de nombreux candidats qui apprécient son cadre rural préservé et sa proximité de la côte. Il faudra donc être vigilant sur la qualité du paysage et du bâti, car quelques opérations inadéquates peuvent dévaloriser totalement le potentiel 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 future de la commune (voies et réseaux à créer en particulier).

Les terrains compris à l'intérieur des périmètre constructibles désignés C au plan de zonage pourront recevoir des constructions nouvelles. Les autres terrains, désignés N au plan de zonage ne seront pas constructibles, sauf dans le cas de constructions agricoles ou le cas d'aménagement ou d'extensions modérées des constructions déjà existantes.

### Principes d'aménagement

Le développement de l'urbanisation devra venir étoffer le bourg. C'est pourquoi la seule zone constructible sera cherchée autour du bourg.

Les principes suivants sont

- Épaissir le bourg plutôt que l'allonger le long des routes ;
- Conserver des séparations lisibles entre les hameaux.
- Axer le développement principalement sur l'accession à la propriété, mais sans repousser le développement de l'offre locative.

Le développement urbain devra intégrer quelques projets en cours d'élaboration :

- Projet de piste cyclable mené par le conseil général le long de la RD 49 ;
- Projet de création de parking communal aux abords du cimetière.
- Développement d'une trame de voies périphériques.

Par ailleurs, les aménagements veilleront à tenir compte des paramètres suivants et les mettre en valeur :

- Mise en évidence de l'axe formé par l'allée du manoir de Hérenguerville et du clocher ;
- Prééminence de la végétation traditionnelle dans les aménagements (espaces publics en herbe, alignements de tilleuls ou de pommiers ; haies bocagères... ) ;
- Création de voiries à double accès pour éviter autant que possible les impasses ;
- Privilégier les vues sur le clocher de l'église.

### Droit de préemption

Un droit de préemption pourra être institué au bénéfice de la commune sur les portions de terrains nécessaires à l'aménagement des espaces et équipements publics, et permettant par la suite la desserte des zones constructibles.

## Schéma d'aménagement du bourg

### Motivations et justifications

- La municipalité souhaite étoffer le bourg de Hérenguerville. En effet, celui-ci compte à peine plus de foyers que les hameaux des Fèves ou de Vadet. Le développement du bourg pourra se faire par opérations structurantes permettant au fil du temps d'aboutir à un développement cohérent du village.

### Principes d'aménagement

- Créer un espace public à l'est de l'église, accueillant un parking et des espaces engazonnés permettant de mettre en valeur l'axe formé par l'allée du manoir qui est dirigée sur le clocher de l'église.
- Créer des tranches opérationnelles respectant la direction dominante du parcellaire de bocage.
- Entre chaque opération, et en limite de l'espace rural, préserver ou prévoir des haies bocagères qui feront la transition entre espaces bâtis et espaces agricoles, puis au fur et à mesure de l'avancement de l'urbanisation, serviront de filtre entre les fonds de parcelles des riverains : l'ambiance rurale sera ainsi plus présente qu'avec des clôtures minérales ou des haies taillées qui évoqueraient plutôt une ambiance péri-urbaine.
- Créer des voies rectilignes, à l'espace public large pouvant récupérer les eaux pluviales de la chaussée dans des noues d'infiltration.
- Envisager un deuxième espace public aux abords de la mairie, ce qui permettra d'améliorer les conditions de stationnement.
- Traiter les entrées de village par les routes départementales.
- Préserver des vues sur le clocher, notamment en axant les voies nouvelles sur ce dernier.
- Intégrer au schéma d'aménagement la piste cyclable envisagée par le Conseil Général.

### Capacité :

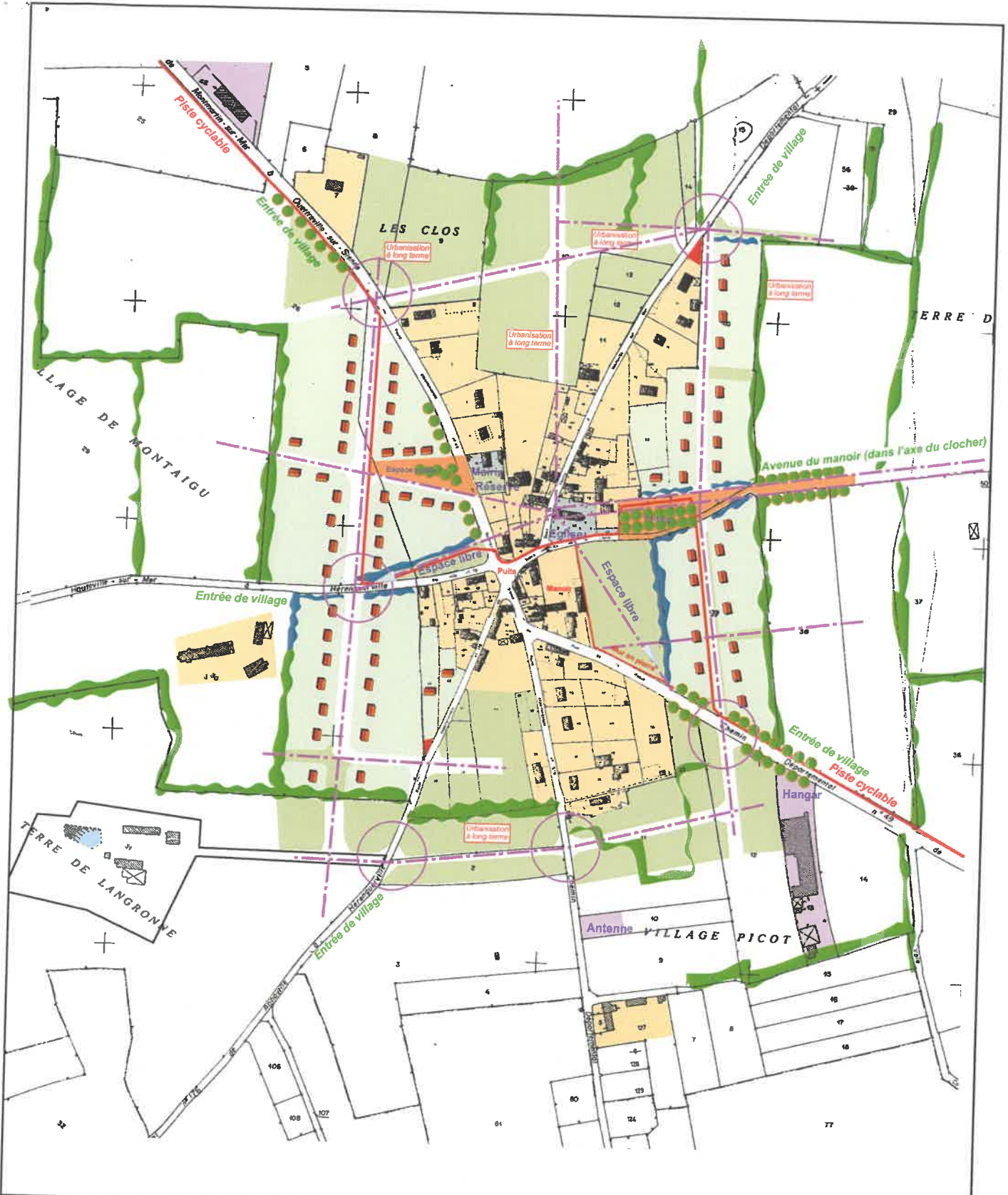
Le bourg / Lotissement nord-est	22 000 m <sup>2</sup>	Environ 13 parcelles
Le bourg / Lotissement nord-ouest	36 000 m <sup>2</sup>	Environ 20 parcelles
Le bourg / Lotissement sud-est	19 000 m <sup>2</sup>	Environ 11 parcelles
<b>Total</b>	<b>77 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Environ 44 parcelles</b>

A cette capacité disponible il faut ajouter le secteur sud-ouest du bourg, qui vient de faire l'objet de la signature d'un bail agricole à long terme. Le terrain est intégré à la zone constructible, bien qu'il ne puisse pas être disponible avant au moins 9 ans.

Le bourg / Lotissement sud-ouest	26 000 m <sup>2</sup>	Environ 14 parcelles
----------------------------------	-----------------------	----------------------

### Réseaux

Assainissement individuel. Les terrains devront avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup> pour pouvoir réaliser l'épandage souterrains dans de bonnes conditions.
















**Hérenquerville**

**Carte communale**

Philippe Avice, architecte-urbaniste  
 Janvier 2006  
 Nord

Echelle : 1/5 000  
 0 200 m

**Proposition d'aménagement à long terme : Le bourg**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Habitat existant  |  | Axe à créer ou à préserver                     |
|  | Activités existantes  |  | Carrefour à aménager (tracé de principe)       |
|  | Équipement public   |  | Cheminement piéton à créer (tracé de principe) |
|  | Zone agricole ou naturelle  |  | Extension ultérieure à prévoir                 |
|  | Propositions de terrains constructibles                               |  | Espace public majeur                           |
|  | Réserve foncière pour espace vert, équipement développement ultérieur |  | Exemple d'implantation de construction         |
|   |   |  | Haie bocagère à conserver ou à créer           |

## 5. Evaluation des incidences de la carte communale

### Justifications par rapport à l'article L.110 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité élaborer une carte communale pour organiser son développement, le schéma de développement propose une image à long terme, les zones constructibles immédiatement s'intègrent dans ce schéma cohérent. Le développement du bourg permet de protéger les espaces ruraux du développement urbain, et permettra également de freiner la croissance des résidences secondaires.

### Préservation de l'environnement

#### **La carte communale préserve**

- les espaces naturels, les bois, les haies ;
- les exploitations agricoles et leurs abords
- les cheminements piétons et ruraux existants.

#### **Recommandations**

- l'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité ;
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine ;
- elle doit respecter les principes d'intégration au site ;
- notamment la hauteur des constructions nouvelles et la pente des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **Implantation des constructions nouvelles :**

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains.

#### **Clôtures :**

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

#### **Réaménagement des constructions anciennes :**

- 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 ;

### Mise en valeur de l'environnement

#### **La carte communale suggère :**

- d'épaissir le bourg à l'exclusion de tout autre hameau.
- de conserver des vues vers le clocher et améliorer la qualité des espaces publics ;
- de créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles ;
- de retrouver les continuités piétonnes et les cheminements disparus au cours des trente dernières années.



## 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, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (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.

### Dans la zone constructible C du plan de zonage.

- Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.
- Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :
  - la desserte des constructions (article R. 111-4),
  - l'alimentation en eau et assainissement (articles R. 111-8 à R. 111-13 inclus),
  - l'implantation et le volume des constructions (articles R. 111-16 à R. 111-20 inclus),
  - l'aspect des constructions (articles R. 111-21 à R. 111-24 inclus).

### Dans la zone naturelle N du plan de zonage.

- La zone naturelle N est une zone strictement réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, silos, habitation de l'exploitant...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement national d'urbanisme. De même, les aménagements des constructions existantes, de même que les créations d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont permises.
- Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :
  - R. 111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
  - R. 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
  - R. 111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
  - R. 111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

## 7. Recommandations architecturales

### Aménagement des espaces publics :

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

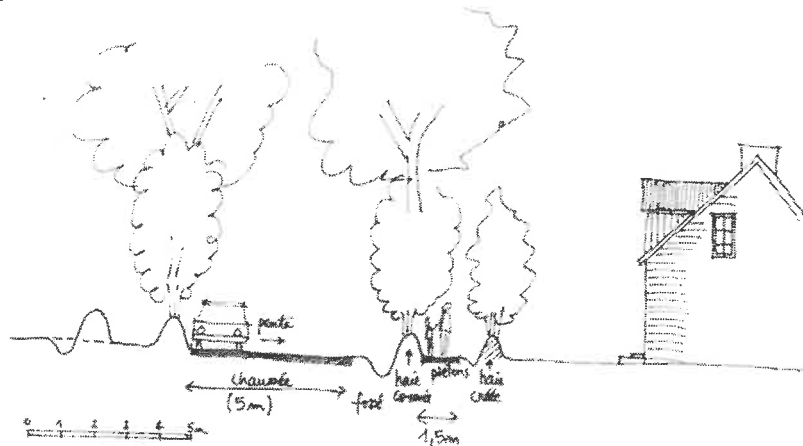
- seule la chaussée de 5 m d'emprise est enrobée
- les accotements sont engazonnés, ils permettent le stationnement occasionnel. Les réseaux sont créés sous les parties végétales, ce qui réduit les coûts de maintenance.

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

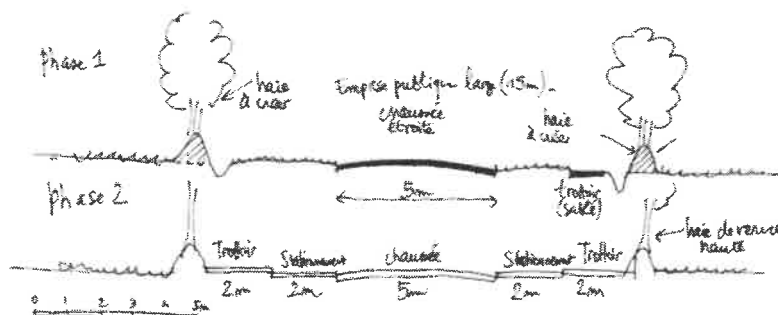
### **Propositions pour le traitement des espaces publics à créer**

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

1<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.



Si la situation (financière) de la commune s'améliore, la largeur d'emprise de l'espace public (10 à 15 m) est largement suffisante pour aménager une rue confortable avec stationnement, trottoirs et plantations.

## Aspect des constructions :

### **Principes**

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

### **Implantation des constructions**

- ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain ;
- suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains ;

### **Clôtures**

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

### **Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes**

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes ;
- conserver la nature et la couleur des matériaux existants ;
- respecter les dimensions réduites des percements ;
- 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

Extrait du CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat : articles R. 111-1 à R. 111-24)

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

### **Article R. 111-1**

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

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

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

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

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983  
date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

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

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

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

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

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

### **Article R111-2**

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

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

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**

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

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**

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

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**

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

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

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

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**

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

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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 éditée 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**

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

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**

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

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

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**

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

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

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

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

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**

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

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**

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

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**

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

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**

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

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

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**

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

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

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

**Article R111-14-2**

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



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**

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

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

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983  
date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

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

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

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

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

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**

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

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

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**

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

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

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**

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

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

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**

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

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981  
date d'entrée en vigueur ART. 38 modifié 1 juillet 1982)

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

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

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

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

**Section III : Aspect des constructions****Article R111-21**

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

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

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**

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

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**

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

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**

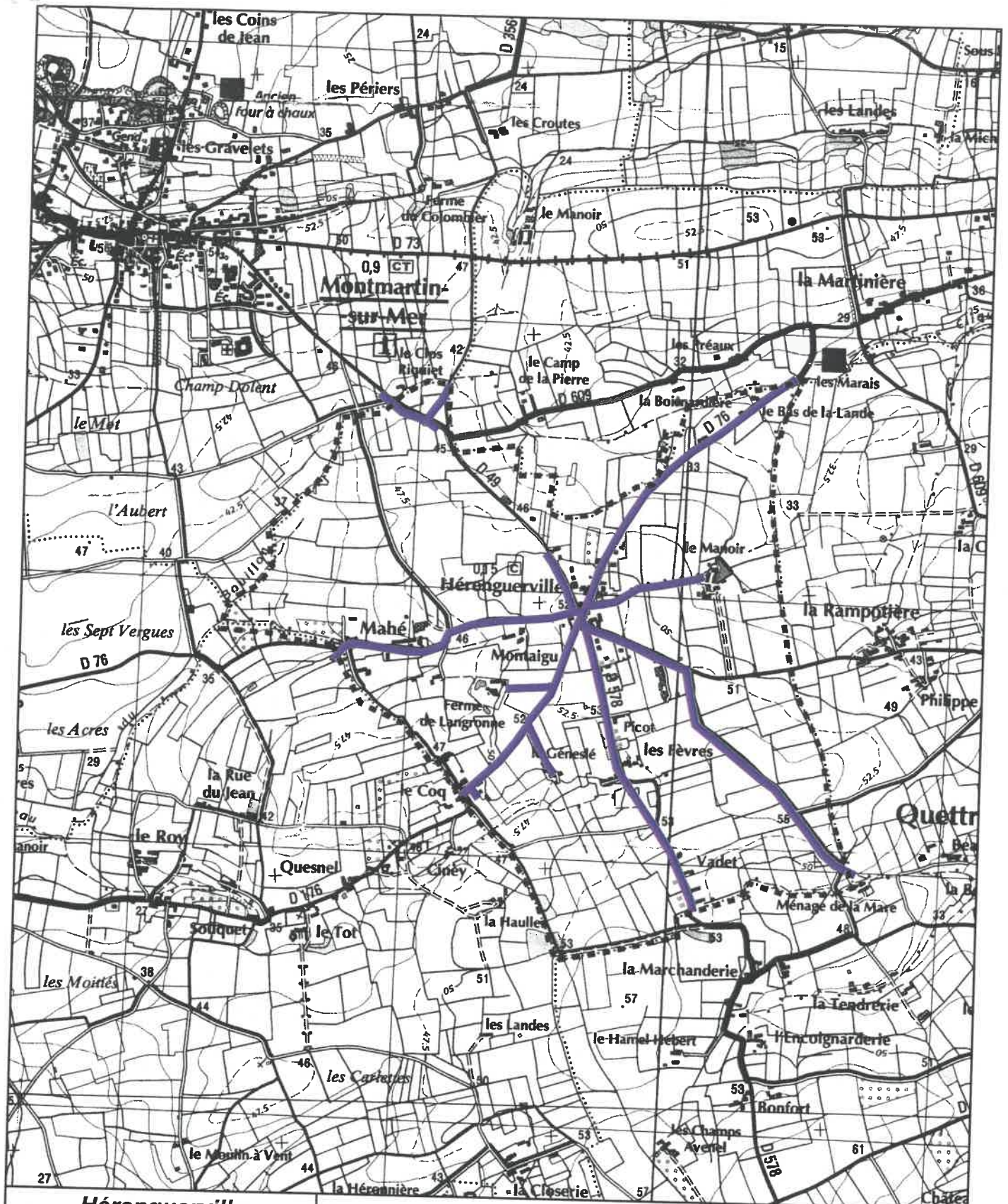
(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976  
date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

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

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

Code	Nom officiel de la Servitude	Référence du texte législatif qui permet de l'instituer	Service responsable de la servitude
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992. Code rural L152-1, 152-2, R 152-1 et suivants de ce code	<b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt</b> <b>Service des équipements publics ruraux</b> Cité administrative - Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00
AC1	Servitude pour la protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art. 1 à 5 et 13 bis du décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970.	<b>Service départemental de l'architecture et du patrimoine.</b> Boulevard de la Dollée - BP 496, 50006 Saint-Lô cedex tel : 02 33 57 52 46 <b>Direction Régionale des affaires culturelles</b> <b>Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie</b> <b>Service régional de l'Archéologie</b> 13bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex tel : 02 31 38 39 40
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Article L.20 du code de la santé publique Décret n°61-859 du 1 <sup>er</sup> août 1961, modifié par le décret n° 67-193 du 15 décembre 1967 pris pour son application. Déclaration d'utilité publique (DUP) en date des 26 et 27 juin 1997	<b>Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de la Manche,</b> Place de la préfecture, 50009 Saint-Lô tel : 02 33 06 56 56 <b>Direction départementale de l'Agriculture et de la forêt / service des équipements publics et ruraux</b> cité administrative, Bâtiment B, 50009 Saint-Lô cedex tel : 02 33 77 51 00.





**Hérenquerville**

**Plan du réseau d'eau potable**

Carte communale

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier  
2005



0 Echelle : 1/20 000 1 km