



COMMUNE DE RONCHEROLLES SUR LE VIVIER

ÉLABORATION DU PLU

Pièce n°4

Règlement

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil métropolitain en date du
12 février 2018**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone U	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone 1AU	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	24
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone A	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	31
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone N	32
ANNEXES	37
Glossaire	38
Recommandations paysagères	45
Palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades (création / rénovation)	55
Servitudes de vue	56

Le Plan Local d'Urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier a été établi sur la base des règles applicables au 31/12/2015 comme le permet l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ZONE URBAINE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U correspond à l'urbanisation de la commune de Roncherolles sur le Vivier.

- Le secteur Ua reprend l'îlot du centre ancien de la commune
- Le secteur Ut reprend les équipements.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone

La zone U correspond à l'urbanisation agglomérée le long des différentes voies et formant les extensions du centre ancien de la commune de Roncherolles sur le Vivier. Elle est destinée à recevoir des constructions vouées à l'habitation individuelle et collective, ainsi qu'aux activités de commerces et de services.

Le traitement des clôtures et du paysage vise à assurer une cohérence d'ensemble et une qualification de la zone.

Outre des éléments naturels (arbres, haies mares, ...), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone U sont repérés et identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières.

- Le secteur Ua correspond à l'îlot du centre ancien de la commune
- Le secteur Ut correspond aux équipements

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article U1 : Occupations et utilisations des sols interdites

U1.1 Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les installations classées non visées à l'article U2,
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisirs quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article U2,
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article U2,
- dans les périmètres d'aléas des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage, les sous-sols ainsi que les remblais et la modification du sol sauf ceux autorisés à l'article U2.

Article U2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

U2.1 Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activité artisanale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition d'être compatibles avec la présence des habitations,
- les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage l'apparition de risques et de nuisances,

- les installations classées, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage l'apparition de risques et de nuisances,
- dans les périmètres de présomption de **cavités souterraines** reportés au plan de zonage : l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes, limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain ou à une inondation ; les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer ces risques,
- dans les périmètres d'aléa des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage :
 - les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;
 - l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles n'augmentent pas le nombre de logements et qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;
 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ;
 - les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation ;
 - les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale.

Dispositions particulières :

U2.2 En secteur Ut, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U2.3 Les démolitions des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

U2.4 Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U3 : Accès et voirie

U3.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

U3.2 Cet accès ne doit pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité s'apprécie selon la position de l'accès (le plus éloigné possible des virages et carrefours pour assurer une bonne visibilité), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic supporté par la voie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

U3.3 Toute construction, publique ou privée, destinée à recevoir du public, doit comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

U3.4 Toute nouvelle construction doit être desservie par une voie publique dont la largeur d'emprise répond à son importance ou à la destination de la ou des constructions ou aménagements envisagés.

U3.5 Les voies publiques ou privées nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

U3.6 Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés autres qu'agricoles...).

Article U4 : Desserte par les réseaux

U4.1 Tous les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Tous les branchements doivent être intégrés à la façade de manière à être le moins visible possible.

U4.2 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

U4.3 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

U4.4 Pour toute nouvelle construction, l'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par des aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, et réalisés sur son propre terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le débit de fuite des aménagements est limité à 2L/s par hectare aménagé.

U4.5 Gestion des eaux pluviales :

PROJET INFÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.
- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux

personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article U5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et autres emprises publiques

Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement

U6.1 Soit les constructions sont implantées à l'**alignement sur rue** ou sur la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

U6.2 Soit les constructions principales sont implantées **en retrait compris entre 6 mètres et 8 mètres** par rapport à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

U6.3 Dans le cas de travaux d'extension et d'aménagement de constructions existantes, d'autres implantations sont admises uniquement si ces travaux s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et en harmonie avec les bâtiments existants et s'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

U6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, agricoles, d'activités, de services et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Au-delà d'une bande de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

U6.5 Seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément de type abri de jardin, d'une emprise au sol maximale de 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

Dispositions particulières :

U6.6 En secteur **Ut**, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

U6.7 En secteur **Ua**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en continuité d'une construction existante.

U6.8 Les murs identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus, les constructions en retrait sont alors obligatoires.

Dans le cas de travaux de restructuration des **constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, l'implantation des constructions existantes sur rue doit être maintenue autant que possible.

Dans tous les cas et notamment de démolition de constructions repérées, le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Une implantation en continuité des constructions existantes est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante si ces travaux s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants.

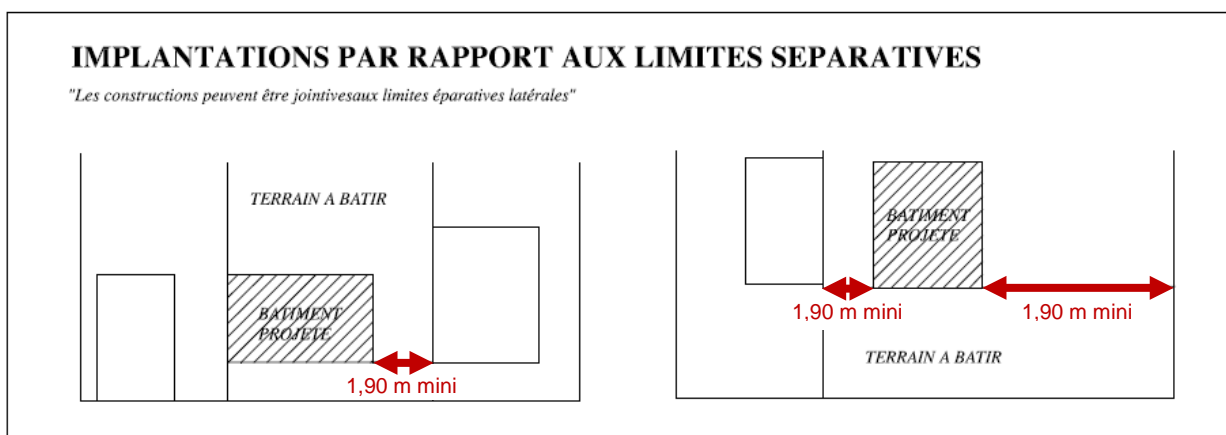
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

U7.1 Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter soit sur au moins une limite séparative latérale, soit en retrait minimal de 1,90 mètre (débord compris).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.



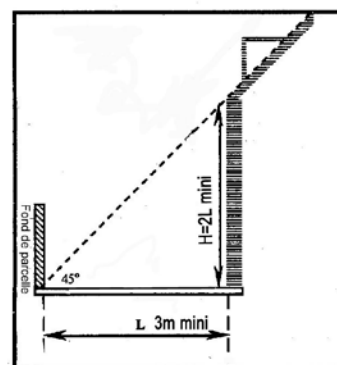
Croquis ayant valeur d'exemple et destiné à la bonne compréhension des règles écrites

U7.2 Au-delà d'une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres au faîtage

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

U7.3 Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, uniquement si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres au faîtage Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

U7.4 Les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle, dont la distance comptée horizontalement depuis la limite parcellaire jusqu'à tout point de la construction (débord compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

U8.1 Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article U9 : Emprise au sol

U9.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

U9.2 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article U10 : Hauteur maximum

U10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

U10.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer en contrebas du niveau de la voirie.

Dispositions particulières :

U10.3 Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, en cas de transformation ou d'extension d'une construction repérée, la hauteur totale respectera les lignes de composition de celle-ci : égout, faîtage, étage existants, sans dépasser sa hauteur initiale.

Article U11 : Aspect extérieur

I - Généralités

U11.1 Les volumes simples sont privilégiés et une attention particulière est portée aux implantations et aux types d'architecture traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

U11.2 Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer aux bâtiments existants et au site de façon harmonieuse.

U11.3 Les couleurs et les matériaux doivent respecter l'environnement direct des constructions. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et du voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

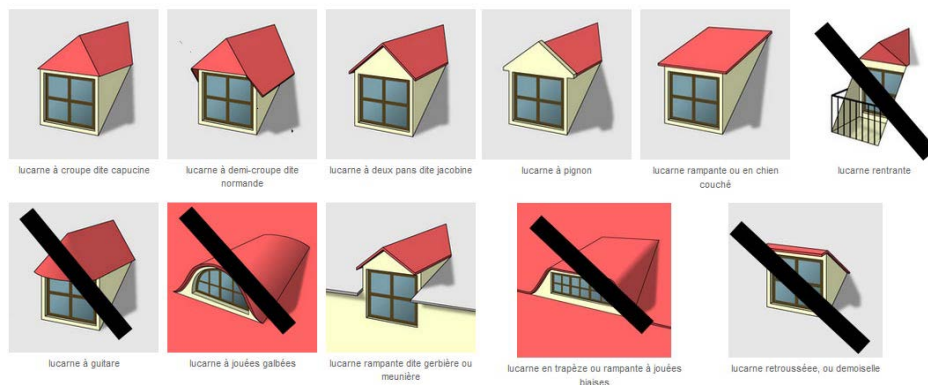
II - Forme

U11.4 Les caissons des volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade, ni créer de saillie.

U11.5 Les châssis de toit doivent être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et être encastrés dans la toiture.

U11.6 La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies de l'étage inférieur.

U11.7 Les lucarnes autorisées sont illustrées par le schéma en page suivante.



III - Aspect et couleurs

U11.8 Dans le cas où le soubassement est marqué, il doit être composé du même matériau sur l'ensemble des façades et être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

U11.9 Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.

U11.10 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, est interdit.

U11.11 La couleur des façades ne doit pas être de nature à compromettre l'intégration paysagère de la construction et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Il est recommandé de se reporter à la palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades, annexée au présent règlement.

IV - Clôtures

Les clôtures sont implantées sur les limites de propriété. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain. Le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, de la nature et de l'aspect des clôtures voisines.

U11.12 La pose de grillage seul, l'utilisation de matériaux de fortune, les bâches plastiques et les plaques d'aspect béton, sont interdits.

U11.13 Sur rue, les clôtures peuvent être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé d'une haie végétale, ou entièrement végétales. La hauteur maximale des haies végétales ne doit pas excéder 2 mètres.

U11.14 En limites séparatives latérales et en fond de parcelle, les clôtures sont végétales. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Leur hauteur maximale totale ne doit pas excéder 2 mètres.

U11.15 En limite d'urbanisation avec la zone A ou N, sur le pourtour du village, il est recommandé de réaliser des haies de feuillus contenant des arbres de haut jet et/ou des arbustes en bourrage. Ce dispositif doit être réalisé en limite de fond de parcelle.

U11.16 Afin d'assurer la visibilité nécessaire à la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle, ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité, soit d'une hauteur réduite.

U11.17 Dans les axes de ruissellement identifiés au plan de zonage, les clôtures, ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites) ;

V – Constructions et ensembles de constructions repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

U11.18 Les couvertures originales des constructions repérées doivent être reconstruites à l'identique en cas de dommage. Elles peuvent faire l'objet de modifications légères. Les éléments techniques et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles : croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines, cheminées et souches de cheminées, épis de faîtage ... – doivent être conservés et entretenus, voire être restitués.

U11.19 Les clôtures doivent présenter une continuité de matériaux et de hauteur par rapport aux clôtures existantes.

U11.20 En cas de réhabilitation ou de rénovation des constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions existantes. Les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes, doivent être conservés. La création d'une ouverture doit respecter le rythme de percement des façades. Il est interdit de créer des ouvertures surdimensionnées en toiture, ni de percer des fenêtres en largeur.

Article U12 : Stationnement

U12.1 Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

U12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

U12.3 Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation dont 1 emplacement pour vélo,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépasse 100 m²,
- pour les logements aidés de l'État : 1 place de stationnement par unité d'habitation et un 1 emplacement pour vélo.

Dispositions particulières :

U12.4 En secteur Ua, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 emplacement pour vélo.

Article U13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale annexée au présent règlement.

U13.1 Les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

U13.2 Une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain doit être traitée en matériaux perméables.

U13.3 Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être plantés et paysagés.

Jardins privés

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

U13.4 Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent obligatoirement être traitées en espaces verts, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

U13.5 Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, noues paysagées de récupération des eaux pluviales...

U13.6 Les abris de jardin doivent être dissimulés au maximum des vues environnantes ; ils peuvent à cette fin être entourés de végétation à caractère persistant.

Haies

U13.7 La constitution des haies doit correspondre à la typologie définie en annexe : haie basse, moyenne ou haute. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale jointe en annexe.

U13.8 En limite d'urbanisation et en entrée de ville doivent être constituées des haies de feuillus et/ou avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif est réalisé en limite de fond de parcelle et en limite séparative latérale des parcelles situées en entrée de commune.

Dispositions particulières :

U13.9 Les haies préservées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres,
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- construction ou extension d'une habitation ou d'annexes à une habitation, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haie arrachée.

U13.10 Les mares repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

Aires de stationnement

U13.11 Les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

SECTION III**PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUE****Article U14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article U15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

U15.1 Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux permettant le passage des réseaux de télécommunication et de la fibre optique.

ZONES À URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone 1AU caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités de commerces et de services, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone 1AU

Caractère de la Zone

La zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'urbanisation de la commune.

Elle caractérise les zones d'urbanisation future destinées à du logement et aux activités de commerces et de services, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble dont les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par le Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AU1 : Occupations et utilisations des sols interdites

1AU1.1 Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouveaux sièges agricoles,
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages en sous-sol,
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1AU2.1 Pour être ouverts à l'urbanisation, la zone 1AU sera **soumise à un projet d'ensemble dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation** définies par le Plan Local d'Urbanisme,

1AU2.2 Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, avec un minimum de 30% de logements aidés par l'État.
- les constructions à vocation de commerces, de bureaux, leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement immédiat.
- les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU3 : Accès et voirie

1AU3.1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respecter des 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 s'apprécie selon la position des accès (le plus éloigné possible des virages et carrefours pour assurer une bonne visibilité), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic supporté par la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1AU3.2 Toute construction, publique ou privée, destinée à recevoir du public, doit comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

1AU3.3 Les voies publiques ou privées nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

1AU3.4 Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés sauf engins agricoles...).

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

1AU4.1 Tous les nouveaux réseaux doivent être enterrés, en concertation avec les services gestionnaires compétents.

1AU4.2 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1AU4.3 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

1AU4.4 Pour toute nouvelle construction, l'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par des aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, et réalisés sur son propre terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le débit de fuite des aménagements est limité à 2L/s par hectare aménagé.

1AU4.5 Gestion des eaux pluviales :

PROJET INFÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.
- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviale proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

1AU4.6 Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires, publics ou privés, doivent être traités de manière à être les moins visibles possible. Il peut être envisagé de les dissimuler par un traitement paysager ou de les intégrer aux constructions.

Article 1AU5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et autres emprises publiques

1AU6.1 L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1AU6.2 La façade sur rue des constructions s'implantent soit à l'alignement soit avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

1AU6.3 Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement, d'une limite à l'autre, est impératif.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU7.1 L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1AU7.2 Les constructions peuvent s'implanter soit sur au moins une limite séparative latérale, soit en retrait minimal de 1,90 mètre (débord compris).

1AU7.3 Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, uniquement si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AU8.1 Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article 1AU9 : Emprise au sol

1AU9.1 L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

1AU9.2 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU10 : Hauteur maximum

1AU10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article 1AU11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. annexe).

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières », souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types d'architecture traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer aux bâtiments existants et au site de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux **constructions et ensembles de constructions identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** et mentionnés sur le document graphique, qui font l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux doivent respecter l'environnement direct des constructions. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et du voisinage.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

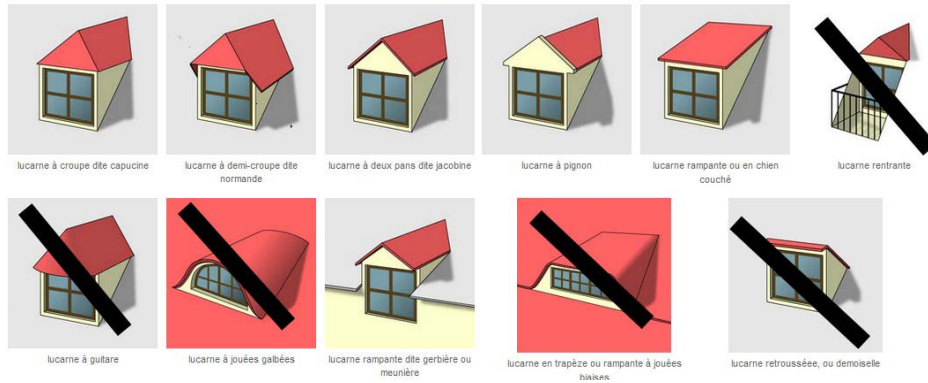
II - Forme

1AU11.1 Les caissons des volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade, ni créer de saillie.

1AU11.2 Les châssis de toit doivent être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation doivent être placés à l'intérieur de la construction.

1AU11.3 La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

1AU11.4 Les lucarnes autorisées sont illustrées par le schéma en page suivante.



III - Aspect et couleurs

1AU11.5 Dans le cas où le soubassement est marqué, il doit être composé du même matériau sur l'ensemble des façades et être réalisé sur tout le pourtour de la construction

1AU11.6 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais doivent veiller à s'intégrer à la construction.

1AU11.7 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, est interdit.

1AU11.8 La couleur des façades ne doit pas être de nature à compromettre l'intégration paysagère de la construction et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Il est recommandé de se reporter à la palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades, annexée au présent règlement.

IV - Clôtures

Les clôtures sont implantées sur les limites cadastrales d'une parcelle. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain. Le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, de la nature et de l'aspect des clôtures voisines.

1AU11.9 La pose de matériaux de fortune, de plaques d'aspect béton, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints sur rue, de canisses, de claustras et de bâches plastiques, sont interdits.

1AU11.10 Les clôtures sont végétales, doublées ou non d'un grillage, et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

1AU11.11 Afin d'assurer la visibilité nécessaire à la circulation, la commune peut demander que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur réduite.

V – Locaux accessoires à l'habitation

1AU11.12 L'utilisation de matériaux précaire pour la construction d'annexes, telles que remises ou abris, est interdite, y compris sur cour. Les matériaux utilisés en murs et toiture pour la construction d'annexes doivent présenter un aspect satisfaisant avec les constructions principales existantes sur l'unité foncière, y compris dans le temps.

Article 1AU12 : Stationnement

1AU12.1 Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

1AU12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1AU12.3 Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et 1 emplacement vélo,
- pour les logements aidés par l'État : 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépasse 100 m².

Dans les parties collectives, il doit être prévu 1 place de stationnement par unité d'habitation construite ainsi qu'un local ou un enclos abrité pour les vélos de 0.5 m² par logement à partir du 5^e logement.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale annexée au présent règlement.

1AU13.1 Une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain doit être traitée en matériaux perméables.

1AU13.2 Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent obligatoirement être traitées en espaces verts, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

1AU13.3 Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être plantés et paysagés.

1AU13.4 La constitution des haies doit correspondre à la typologie définie en annexe : haie basse, moyenne ou haute. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale jointe en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

1AU13.5 En limite d'urbanisation, notamment entre la zone 1AU et A ou N, doivent être constituées des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif est réalisé en limite de fond de parcelle.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUE

Article 1AU14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1AU15.1 Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux permettant le passage des réseaux de télécommunication et de la fibre optique.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A regroupe les terres agricoles qui doivent être protégées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

- Le secteur A_{IR} correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État du 14 novembre 2017 prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement est de Rouen – liaison A28-A13.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la Zone

Cette zone protège des secteurs en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Le secteur A_{IR} correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État du 14 novembre 2017 prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement est de Rouen – liaison A28-A13.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A1 : Occupations et utilisations des sols interdites

A1.1 Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à usage d'activités industrielles, d'activités artisanales, de bureaux ou commerciales, à fonction d'entrepôts autres qu'agricoles,
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole,
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2,
- les constructions à usage d'habitations autres que celles admises à l'article A2,
- les hébergements hôteliers,
- dans les **zones à risque et leurs périmètres d'aléas** reportés au plan de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2, y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit, les nouvelles constructions ainsi que les dépôts de matériaux ou de déchets,
- dans les périmètres d'aléas des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage, les constructions sont interdites ainsi que la suppression des obstacles naturels au ruissellement (haies, talus, mares, ...),
- dans le périmètre de protection immédiate satellite du captage de Darnétal reporté au plan de zonage, les puits et forages, l'extraction de matériaux, les dépôts de déchets, la création de mares et de plan d'eau, les campings de toute sorte, les installations classées.

Dispositions particulières :

A1.2 En secteur A_{IR}, sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés au point A2.3 de l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

A2.1 Sont admises les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- l'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans la limite du double de la surface de plancher existante,

- les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole,
- **les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** et les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole,
- les extensions et les annexes des habitations non liées à une exploitation agricole ne pourront pas dépasser 30 m² de surface de plancher,
- dans les périmètres de présomption de **cavités souterraines** reportés au plan de zonage : l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes, limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; l'évolution du bâti existant sous réserve que ces constructions soient liées à l'exploitation agricole ainsi que la mise en conformité des installations agricoles ; les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer ces risques,
- dans les périmètres d'aléas des **axes de ruissellement** reportés au plan de zonage, sont admis les travaux d'intérêt général visant à réduire les risques d'inondation ou de ruissellement.

A2.2 Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies et les mares préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières :

A2.3 En secteur **A_{IR}**, seuls sont autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique,
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets,
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A3 : Accès et voirie

A3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

A3.2 Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

A3.3 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de visibilité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

A3.4 La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Article A4 : Desserte en eau et assainissement

A4.1 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

A4.2 Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire), lorsqu'il existe.

A4.3 En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions et installations doivent être assainies conformément à la réglementation en vigueur, tout en étant conçues de manière à pouvoir être raccordable sur le réseau public lorsqu'il sera mis en service.

A4.4 Gestion des eaux pluviales :

PROJET INFÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.
- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviale proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article A5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A6 : Implantation par rapport aux voies et autres emprises publiques

A6.1 Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres depuis l'axe de la chaussée. Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation de constructions implantées dans cette bande de recul de 10 mètres sont autorisés uniquement à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant.

A6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre depuis l'alignement.

A6.3 L'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

A6.4 Les annexes aux habitations existantes sont implantées à une distance maximale de 50 mètres depuis l'alignement.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres. Cette distance se mesure en tout point d'un bâtiment jusqu'au point le plus proche des limites séparatives.

A7.2 L'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

A7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait minimal d'1 mètre.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A8.1 Les annexes aux habitations existantes sont implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Article A9 : Emprise au sol

A9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article A10 : Hauteur des constructions

A10.1 La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, y compris leurs extensions, ne peut excéder le niveau de R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable). Un seul niveau de comble est autorisé.

A10.2 La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R+C (rez-de-chaussée + comble).

A10.3 Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres, sauf contraintes techniques (silo...).

A10.4 La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

A11.1 Les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent, par leurs volumes et leurs coloris, s'intégrer à leur environnement et assurer une perception discrète dans le paysage, en harmonie avec les constructions existantes.

A11.2 Il peut être imposé le fractionnement de volumes de constructions trop importants, afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagne de la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère. 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

A11.3 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit en parement extérieur des constructions et en clôture. L'utilisation d'enduits de coloris blanc est proscrite.

A11.4 Les clôtures sont végétales et constituées de haies ou de rideaux d'arbres ou d'arbustes régulièrement entretenus, ou de bosquets continus, doublés ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Article A12 : Stationnement des véhicules

A12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A13.1 Les haies préservées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres,
- construction ou extension d'un bâtiment agricole, sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage,
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

A13.2 Les mares repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la Zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui la composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et font l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N1 : Occupations et utilisations des sols interdites

N1.1 Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à usage d'habitations sauf dispositions prévues à l'article N2,
- les constructions à usage de bureaux, d'activités commerciales, d'entrepôts, industrielles et artisanales, sauf celles existantes,
- les hébergements hôteliers,
- dans le périmètre de protection rapproché du captage de Darnétal, les puits et forages (sauf déclarés d'utilité publique), l'extraction de matériaux, les dépôts de déchets, les installations agricoles et leurs annexes, la création de mares et de plans d'eau, les campings de toute sorte, les installations classées, la création de cimetière,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants sauf pour des motifs de gestion des eaux pluviales et hydrauliques,
- les dépôts de toute nature sauf à usage agricole, les containers,
- dans les **zones à risque et leurs périmètres d'aléas** reportés au plan de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2, y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit, les nouvelles constructions ainsi que les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article N2 : Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

N2.1 Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les bâtiments identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas une exploitation agricole,
- les extensions et annexes des habitations ne pourront pas dépasser 30m² de surface de plancher,
- dans les périmètres de présomption de **cavités souterraines** reportés au plan de zonage : l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes, limitées à 20 m² de surface de plancher hors combles aménageables, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient

pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain ; les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer ces risques,

- dans les périmètres des **axes de ruissellement** et de la **zone humide** reportés au plan de zonage, sont admis les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés, les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale ; les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites),
- dans le secteur de **zone humide constatée / zone d'expansion de crue** identifiée au plan de zonage, seuls sont admis les travaux d'intérêt généraux visant à réduire les risques d'inondation, les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale ; les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (les clôtures pleines et leur reconstruction sont interdites).

N2.2 Tous travaux ayant pour effet de détruire **les haies et les mares préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 : Accès et voirie

N3.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie.

Article N4 : Desserte en eau et assainissement

N4.1 Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

N4.2 Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales, par des aménagements spécifiques, à la charge exclusive du propriétaire, et réalisés sur son propre terrain. Le débit de fuite des aménagements est limité à 2L/s par hectare aménagé.

N4.3 Gestion des eaux pluviales :

PROJET INFÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.

PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.

- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article N5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 : Implantation par rapport aux voies et autres emprises publiques

N6.1 Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 5 mètres.

N6.2 Les extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter en continuité des constructions existantes.

N6.3 Les annexes aux habitations existantes sont implantées à une distance maximale de 50 mètres depuis l'alignement.

N6.4 Une implantation en continuité de bâtiments existants est admise dans le cas d'une extension et d'aménagement de construction existante, uniquement si ces travaux s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et en harmonie avec les bâtiments existants et s'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 Toute nouvelle construction ou installation doit s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N8.1 Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie.

N8.2 Les annexes aux habitations existantes sont implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Article N9 : Emprise au sol

N9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article N10 : Hauteur des constructions

N10.1 La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation, y compris leurs extensions, ne peut excéder le niveau de R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables). Un seul niveau de comble est admis.

N10.2 La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R+C (rez-de-chaussée + comble).

N10.3 La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 3,50 mètres. Un seul niveau de comble est admis.

Article N11 : Aspect extérieur

Du fait de la sensibilité paysagère des espaces naturels, les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types d'architecture traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer à leur environnement et assurer une perception discrète dans le paysage, en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions particulières ; toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, création d'ouvertures, etc...).

N11.1 Les matériaux d'aspect ondulé ou d'aspect asphalté sont interdits, de même que l'emploi à nu de matériaux précaires ou de matériaux bruts destinés à être recouverts d'un enduit ou peint. Est interdite l'utilisation d'enduits de coloris blanc, clairs ou vifs. Il est recommandé de se reporter à la palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades, annexée au présent règlement.

N11.2 Les clôtures sont végétales et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

N11.3 Les clôtures peuvent être doublées d'un grillage.

N11.4 Les clôtures pleines sont interdites.

N11.5 Les clôtures minérales en continuité des clôtures existantes sont autorisées.

N11.6 Dans le périmètre de **zone humide** identifié au plan de zonage, les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites) de ruissellement.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont prosrites. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale annexée au présent règlement.

N13.1 Les constructions doivent être dissimulées par des arbres ou des arbustes organisés en bouquets dispersés. Lorsque ceux-ci sont incompatibles avec l'utilisation du sol, les plantes grimpantes sont admises en remplacement.

N13.2 La constitution des haies doit recourir à des essences locales. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale jointe en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager des espaces naturels de la commune, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

N13.3 De façon générale, la végétation existante sur le terrain doit être conservée dans son intégralité.

Dispositions particulières :

N13.4 Les haies préservées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

N13.5 Les mares repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées dans leur fonctionnement ; elles ne peuvent être comblées ni busées.

ANNEXES
à titre informatif

GLOSSAIRE

A

Affouillement du sol : Extraction de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussements directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions) Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes : Travaux engagés sur une construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. Les extensions doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : Construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens, elle ne peut avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal. Ainsi, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc. sont considérés comme des annexes.

Arbre de haute tige : Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au nu de : Se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte et en surplomb (voir ce mot) du bâtiment sur lequel il est fixé, devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : Partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Clôture : Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Comble : Partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité...).

Destination : Utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 9 destinations :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits
- **Exploitation agricole ou forestière** : Cette destination comprend toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
 - Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants) ;
 - Les établissements d'enseignement primaire et secondaire ;
 - Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
 - Les établissements pénitentiaires ;
 - Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjours, résidences médicalisées ;
 - Les établissements publics d'action sociale ;
 - Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
 - Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
 - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergies, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
 - Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
 - Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
 - Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Destination principale : Fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activité, commerce...)

Division de propriété : Sont considérés comme terrains issus de division, les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncière (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : Égout principal recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol : Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en saillie sur un mur de façade),...
Ne sont pas comptabilisés les ouvrages, installations et constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : Niveau d'un bâtiment compris entre deux planchers consécutifs.

Espaces libres : Espaces non bâtis d'une parcelle

Espaces verts : Tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements).

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toit-terrasse ;

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres ;

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur excède 2 mètres.

F

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de la toiture formée par ces deux pans inclinés.

H

Hauteur des constructions : Différence d'altitude, en mètres, entre le niveau du terrain naturel et un point déterminé dit « de référence » l'égout du toit ou le faîtage.

L

Limite séparative : Limite entre deux terrains contigus, quel que soit le statut de ceux-ci.

Limite séparative latérale : Limite entre deux terrains, qui vient rejoindre une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales, celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain. En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant la voie est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : Ouverture de toit permettant d'éclairer le comble (voir ce mot), placée dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Mur bahut : Muret servant de base à un système de clôture (grille, grillage...).

N

Niveau : Volume entre un plancher et un plafond d'une construction. Le nombre de niveaux peut être indiqué sous la forme R + X + C / A où :

R = le rez-de-chaussée,

X = le nombre d'étages supérieurs,

C ou A = Le niveau éventuel de combles ou d'attiques.

Bien que constituant un niveau, le sous-sol n'est pas comptabilisé dans le nombre de niveau des constructions, sauf s'ils dépassent de plus d'1 mètre du niveau du sol extérieur.

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble : Intervention sur un important espace urbain visant à la réalisation d'un programme de constructions à destination similaire ou variée, réalisé en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un seul permis d'aménager (comportant ou non division parcellaire).

P

Pleine terre : Espace présentant une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : Parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

S

Secteur : Ensemble des terrains appartenant à une zone et sur lesquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières..

Servitudes d'utilité publique : Limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexe du présent PLU.

Sol naturel : État préalable aux travaux entrepris pour la réalisation d'une construction. Le sol naturel est la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur des constructions (voir ce mot) et des clôtures (voir ce mot).

Soubassement : Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : Maçonnerie d'un conduit de cheminée située sur la toiture.

Surface perméable : Espace dont le revêtement permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Surplomb : Élément dont le nu est en avant du nu de la façade d'une construction.

T

Terrain : Propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

U

Unité foncière : (voir terrain) Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent à un même propriétaire.

V

Voie (sens général) : Espace affecté à la circulation des véhicules et des personnes, qui dessert deux ou plusieurs terrains. Les liaisons strictement piétonnes ne sont pas considérées comme des voies permettant l'urbanisation.

Voie en impasse : Voie munie d'un accès sans issue.

Z

Zonage : Découpage du territoire de la commune selon la vocation des sols identifiée par le PLU et exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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 des 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.

Recommandations paysagères

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 3 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Le plateau : paysage ouvert agricole et urbain,
- Les versants des vallées sèches : paysage bocager et rural accroché à la pente,
- Le fond de vallée du Robec : ambiance humide et forestière.

Dans cette logique, il est proposé de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Favoriser les haies bocagères, les haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village (alignements de tilleuls par exemple). Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Privilégier les essences végétales liées au registre de l'eau et du bois pour la vallée du Robec.

Liste des végétaux

Cette liste est non-exhaustive et propose des essences indigènes. Il est recommandé d'exclure la plantation d'essences non locales (thuyas, ...), car ces essences ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Plateau agricole

HAIES / FORME LIBRE

Il est recommandé de privilégier des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés sur le plateau.

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Alisier torminal | Sorbus torminalis |
| - Amélanquier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en cœur | Alnus cordata |
| - Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| - Bouleau pubescent | Betula pubescens |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier à grappes | Prunus padus |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |

- Charme commun	Carpinus betulus
- Châtaignier	Castanea sativa
- Chêne pédonculé	Quercus robur
- Cormier	Sorbus domestica
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Coudrier (noisetier)	Corylus avellana
- Erable champêtre	Acer campestre
- Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Hêtre commun	Fagus sylvatica
- Houx commun	Ilex aquifolium
- Merisier	Prunus avium
- Néflier commun	Mespilus germanica
- Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
- Poirier sauvage	Pyrus pyraster (Possible de planter dans les prairies)
- Pommier sauvage	Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies)
- Prunellier	Prunus spinosa
- Prunier myrobolan	Prunus ceracifera
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
- Viorne lantane	Viburnum lantana
- Viorne obier	Viburnum opulus

HAIES / FORME TAILLEE

Il est recommandé de favoriser des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés sur le plateau.

- Carpinus betulus	Charmes
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Lonicera	Lonicera nitida
- Hêtre	Fagus sylvatica

LES JARDINS PRIVÉS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est prépondérant. Il est recommandé de privilégier une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural de la commune, notamment par la plantation d'essences locales.

Dans le centre ancien, il est possible de planter des vivaces, rosiers,... au pied des bâtiments jouxtant l'espace public afin d'animer celui-ci.

- Carpinus betulus	Charmes
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Lonicera	Lonicera nitida
- Hêtre	Fagus sylvatica

- Buis Buxus sempervirens

ARBRES ISOLÉS OU DANS LES HAIES

- Tilia Tilleul
- Sophora japonica Sophora
- Betula utilis Bouleau
- Quercus robur Chêne pédonculé
- Alisier torminal Sorbus torminalis
- Amélanchier vulgaire Amelanchier ovalis
- Aulne à feuille en cœur Alnus cordata
- Bouleau pubescent Betula pubescens
- Bouleau verruqueux Betula verrucosa
- Cerisier à grappes Prunus padus
- Cerisier Sainte Lucie Prunus mahaleb
- Charme commun Carpinus betulus
- Chêne pédonculé Quercus robur
- Erable champêtre Acer campestre
- Hêtre commun Fagus sylvatica
- Merisier Prunus avium
- Poirier Pyrus
- Pommier Malus
- Prunellier Prunus spinosa

ARBUSTES / VIVACES

En limite du territoire communal, en limite de la zone U/Au vers la zone A et N, les haies présentent un profil en forme naturelle. Cette limite végétale affirme l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- Prunellier Prunus spinosa
- Rosa rugosa Rosiers sauvages
- Rosiers
- Erable champêtre Acer campestre
- Chèvrefeuille Lonicera nitida
- Clématite
- Viorne obier Viburnum opulus
- Houx Ilex aquifolium
- Noisetiers Corylus avellana
- Troëne Ligustrum vulgare
- Sureau Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe Euonymus europaeus
- Seringat Philadelphus
- Geranium vivaces
- Buis Buxus sempervirens
- Lilas Syringa
- Deutzia Deutzia
- Hortensias Hydrangea anabelle

ENTITE 2 – Les versants des vallées sèches : Un paysage bocager et rural accroché à la pente

LES PRAIRIES ACCROCHÉES AU VERSANT

Ces essences doivent accompagner les essences implantées dans la couronne végétale (ambiance bocagère). Ces haies participent au maintien des talus sur les versants des vallées sèches. Les haies doivent être composées d'essences variées, constituées de végétaux au feuillage caduc. Des arbres de haut jet doivent être plantés tous les 9 mètres et des arbustes en touffes ou cépées tous les mètres (de type noisetiers, ...).

ARBRES ISOLÉS OU DANS LES HAIES

- | | |
|--------------------|--|
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Fagus sylvatica | Hêtre |
| - Malus | Pommiers (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pyrus | Poiriers (Possible de planter dans les prairies) |
| - Carpinus betulus | Charmes |
| - Prunus serrulata | Prunier |

ARBUSTES

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Rosa rugosa | Roisers sauvages |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Houx | Ilex aquifolium |
| - Noisetiers | Corylus avellana |
| - Troène | Ligustrum vulgare |
| - Sureau | Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Amélanche vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier à grappes | Prunus padus |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Cormier | Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) | Corylus avellana |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Houx commun | Ilex aquifolium |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Néflier commun | Mespilus germanica |
| - Nerprun purgatif | Rhamnus catharticus |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Prunier myrobolan | Prunus ceracifera |
| - Sureau noir | Sambucus nigra |

LES BOISEMENTS

- Quercus robur	Chêne pédonculé
- Erable champêtre	Acer campestris
- Fagus sylvatica	Hêtre
- Tilia	Tilleul
- Carpinus betulus	Charme
- Orme	
- Erable plane	Acer platanoïdes
- Aubépines	Crataegus x monogyna
- Prunellier	Prunus spinosa
- Erable champêtre	Acer campestris
- Charmes	Carpinus betulus
- Chèvrefeuille	Lonicera nitida
- Lierres	Hedera hélix
- Houx	Ilex aquifolium
- Noisetiers	Corylus avellana
- Troëne	Ligustrum vulgare

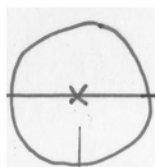
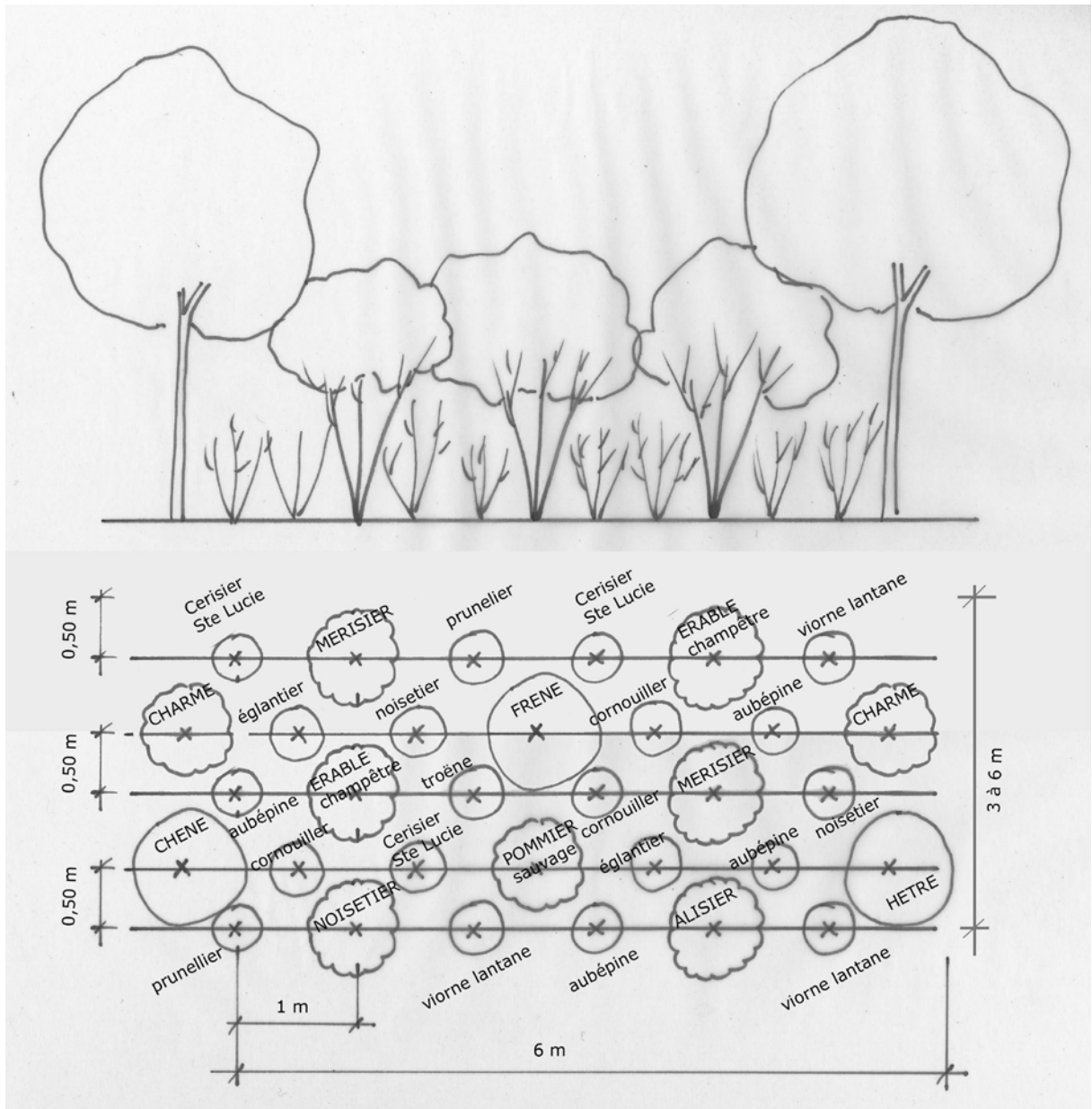
ENTITE 3 – Le paysage de fond de vallée humide

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans le fond de vallée (ambiance forestière et humide).

- Quercus palustris	Chêne des marais
- Salix alba	Saule (Forme naturelle ou têtard)
- Alnus glutinosa	Aulne
- Saule blanc	Salix alba
- Saule cendré	Salix cinerea
- Saule des vanniers	Salix viminalis
- Saule marsault	Salix caprea

Bande végétale pour intégration du bâti à l'échelle du grand paysage :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.



arbre tige



cépée

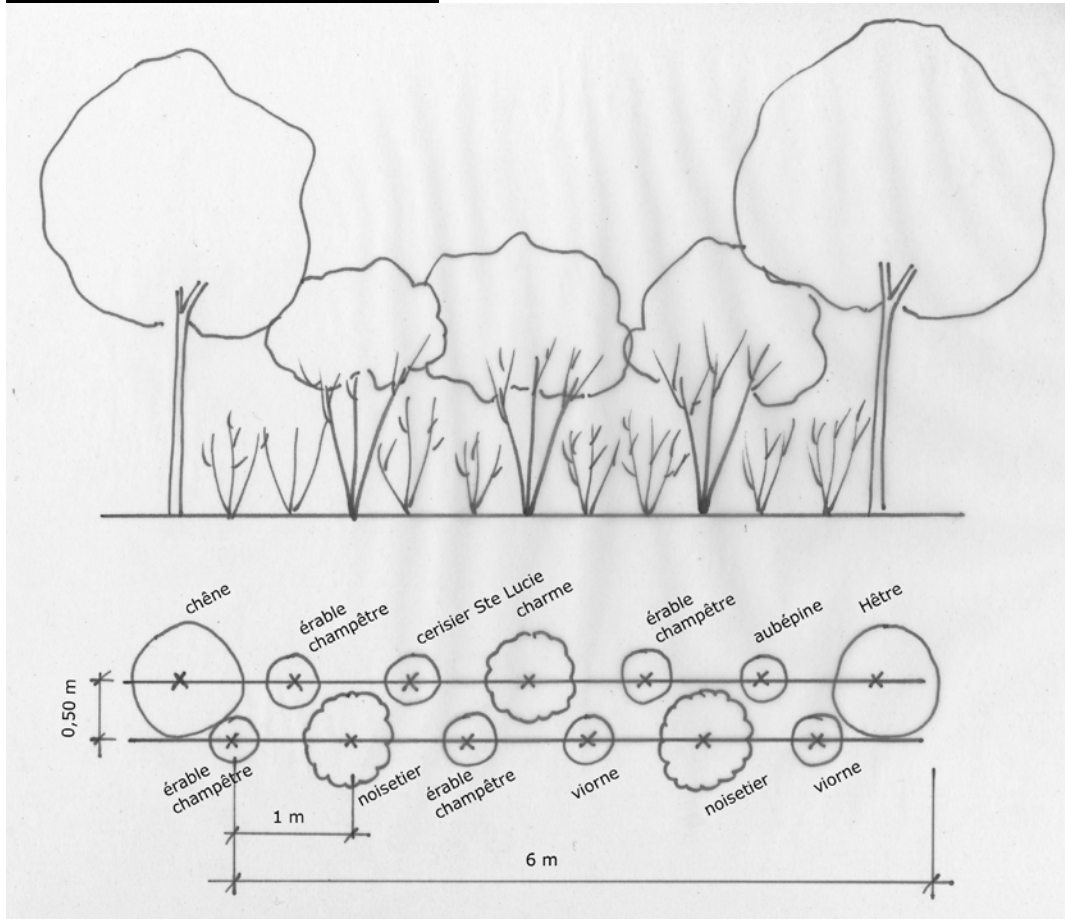


arbuste

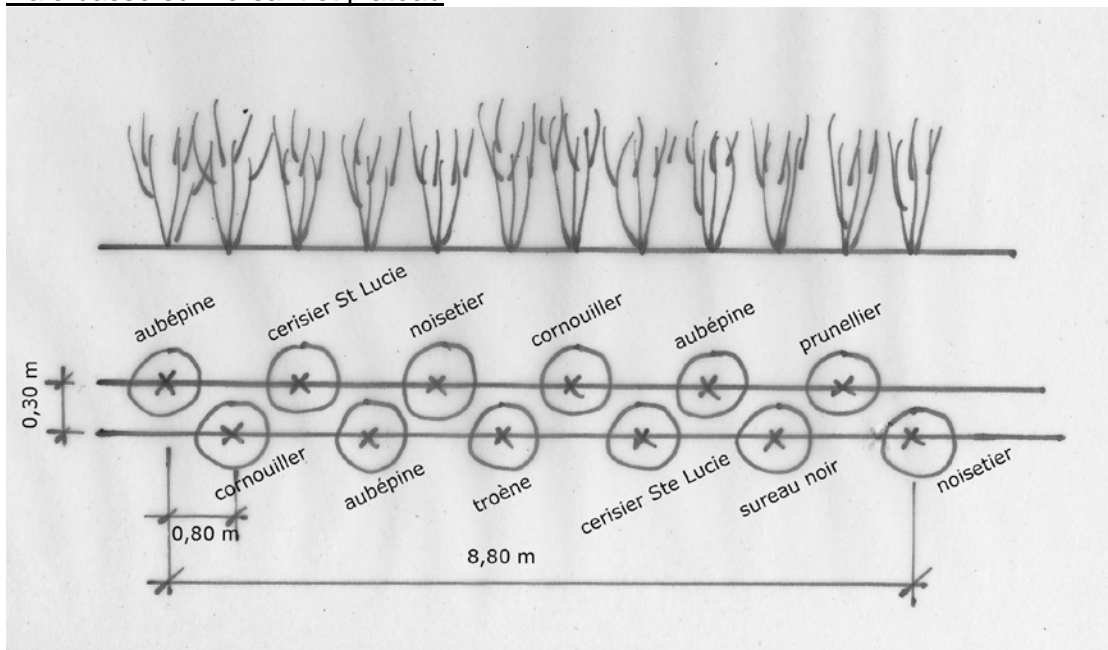
Haies champêtres hautes et basses pour les limites de parcelles et les chemins :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus, **en fonction de la situation (sur les versants et plateau, ou en fond de vallée).**

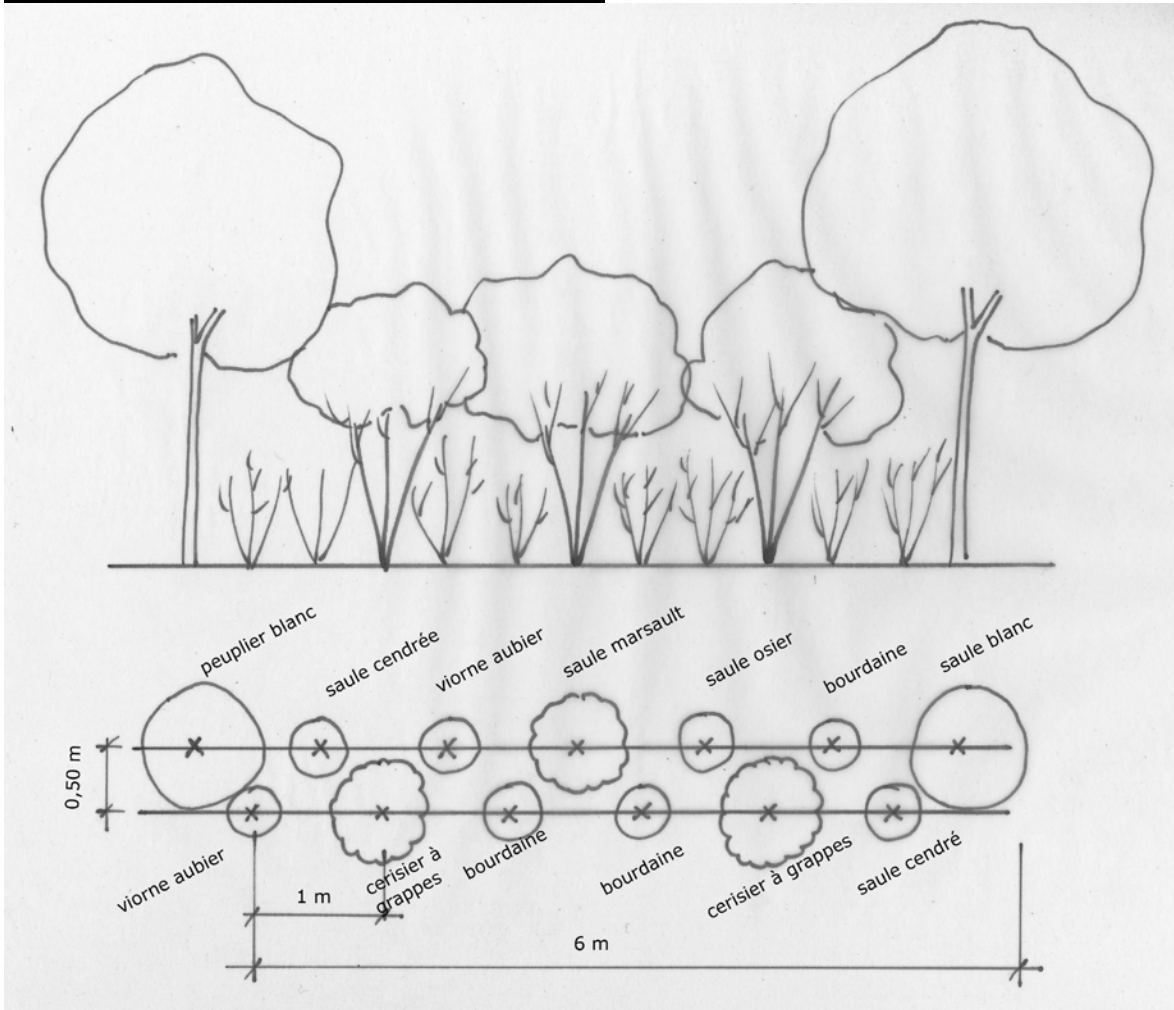
Haie haute sur versant et plateau



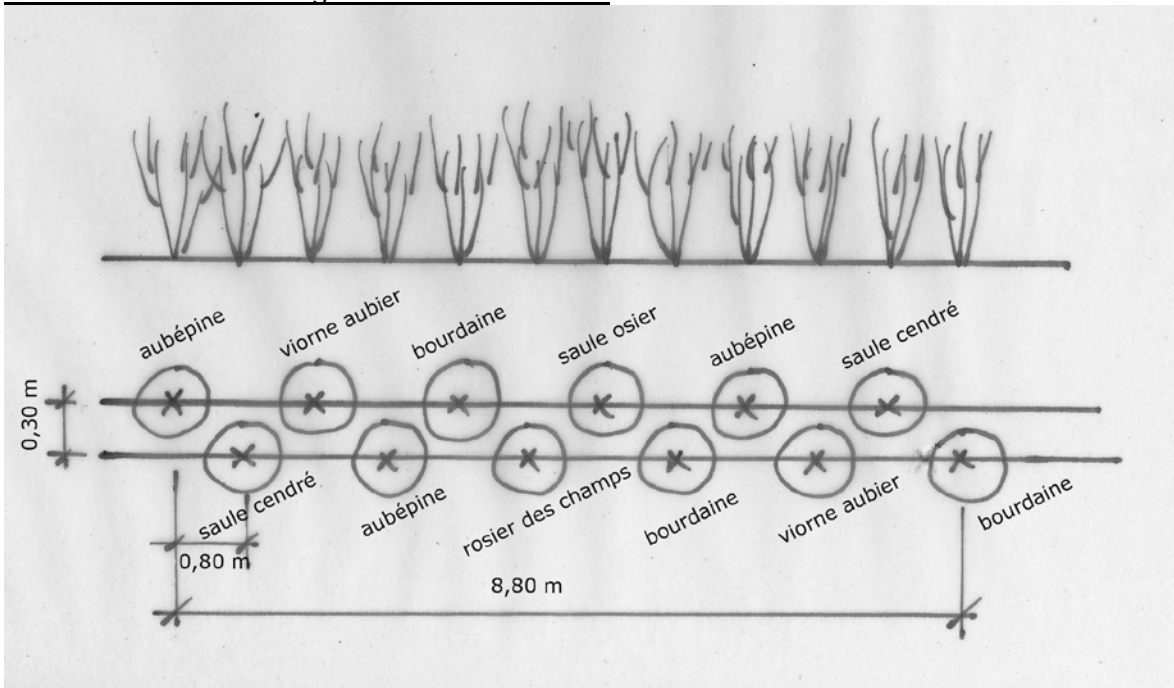
Haie basse sur versant et plateau



Haie haute dans le village et en fond de vallée



Haie basse dans le village et en fond de vallée

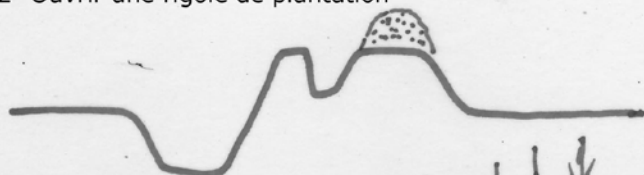


Plantation de saules et frênes le long des fossés

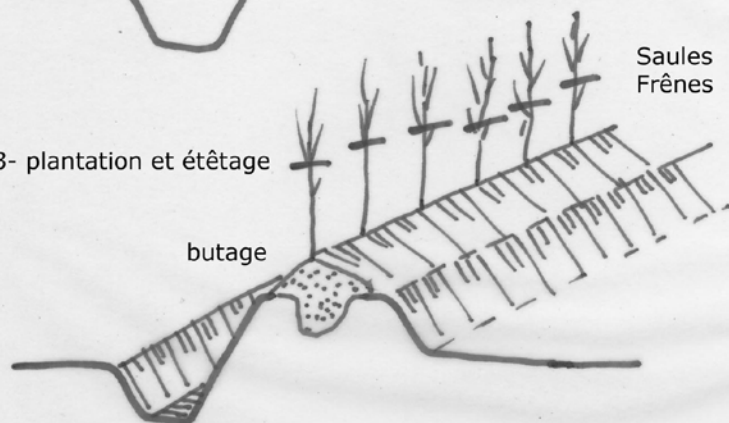
1- Créer un fossé et talus



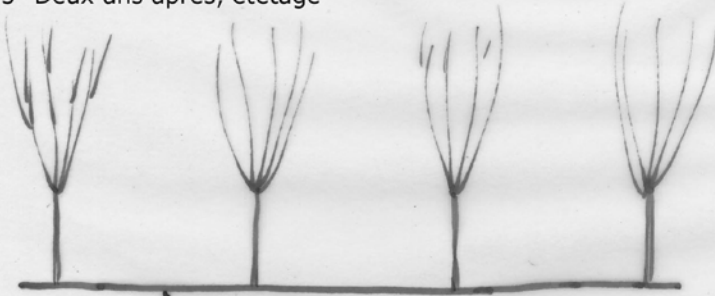
2- Ouvrir une rigole de plantation



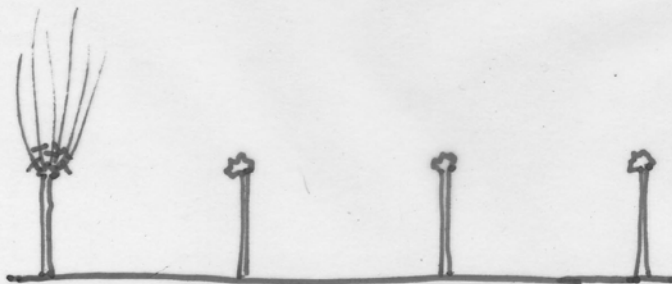
3- plantation et étêtage



3- Deux ans après, étêtage



3- Étêtage régulier tous les 5 ans environ



LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'éêter régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

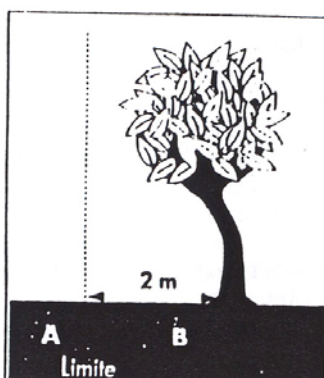


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

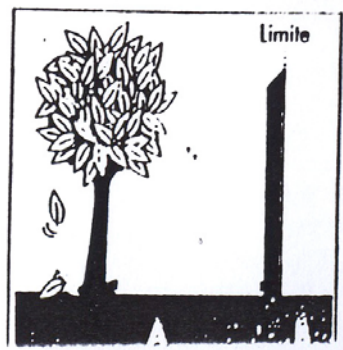
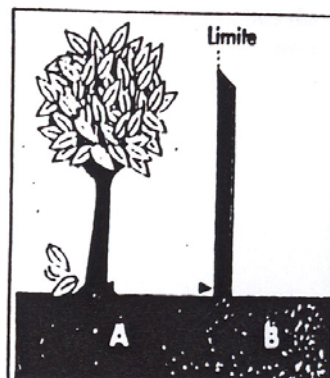
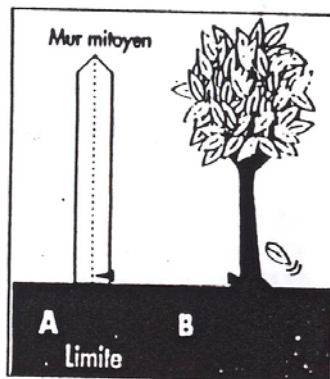
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

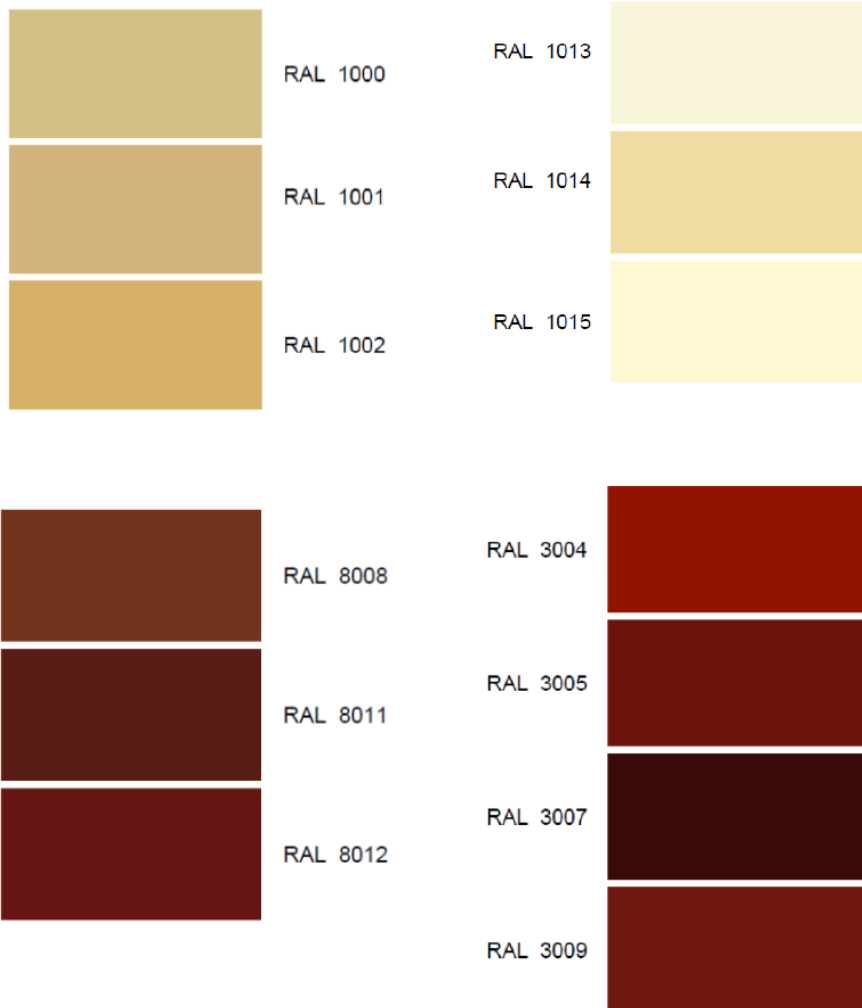
- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



Palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades (création / rénovation)

PALETTE COULEUR FACADE

Couleur des façades des constructions à usage d'habitation
(hors éléments de décor et menuiseries)



Servitudes de vue

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin. Ces règles de distance s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- la vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- la vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

Attention : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une servitude de passage,
- si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

- un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

1 le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustrée aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ en **interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc.

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture



Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

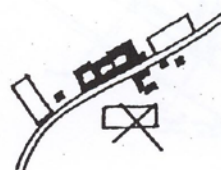
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.

Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies



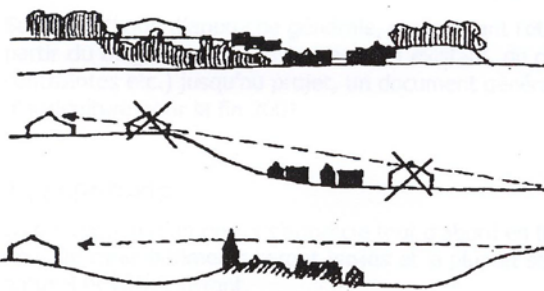
Rapport à la structure du village



Dans un village composé de maisons ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaison)

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Rapport au relief

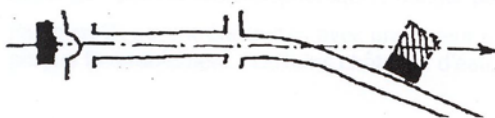


⚡ dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

⚡ il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

⚡ dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



⚡ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Hénencourt)



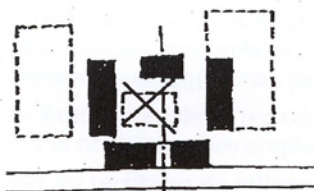
⚡ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château.

La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



⚡ souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Moufflers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

2 le bâtiment

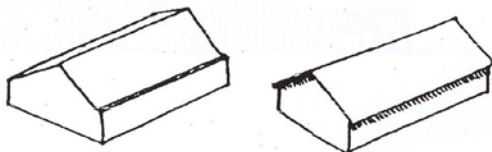
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

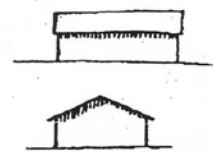


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



⚡ pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

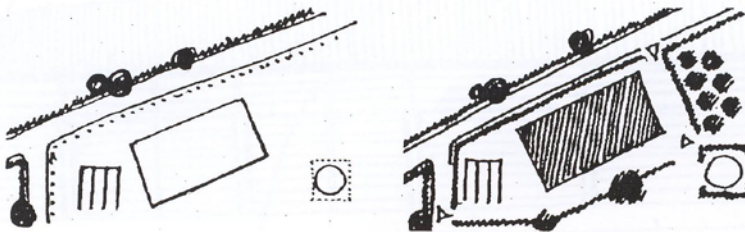
3 les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

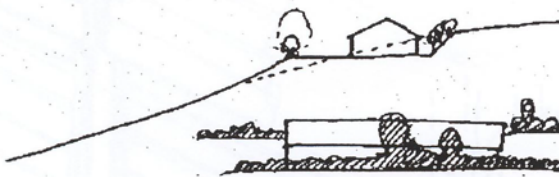
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



◀ les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



◀ vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

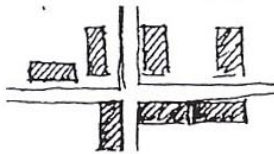
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).



marquage des carrefours

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traité : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

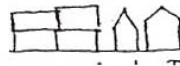
Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

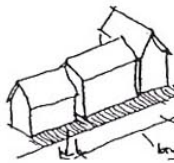
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



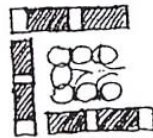
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...) ; aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

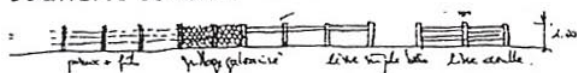
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



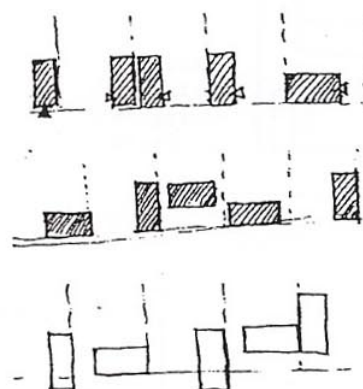
Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

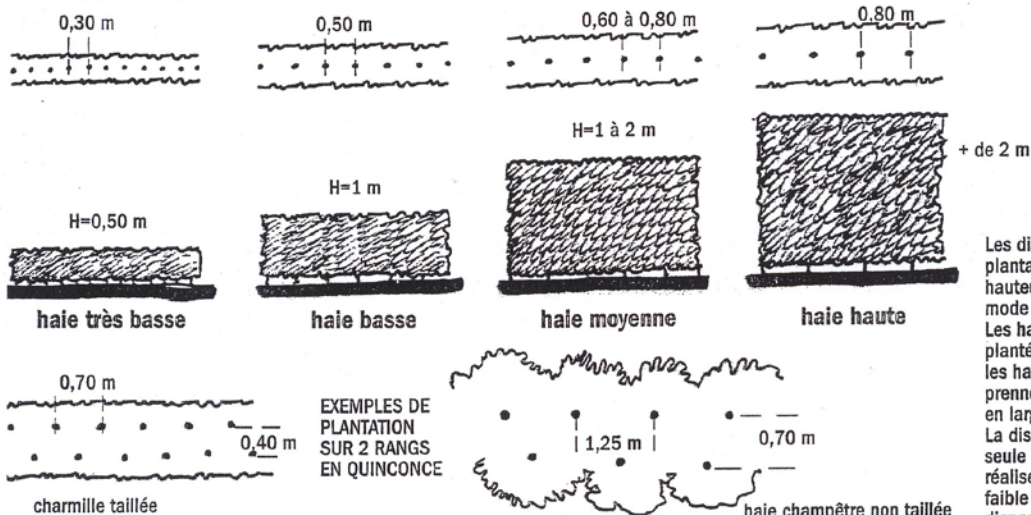
Variations





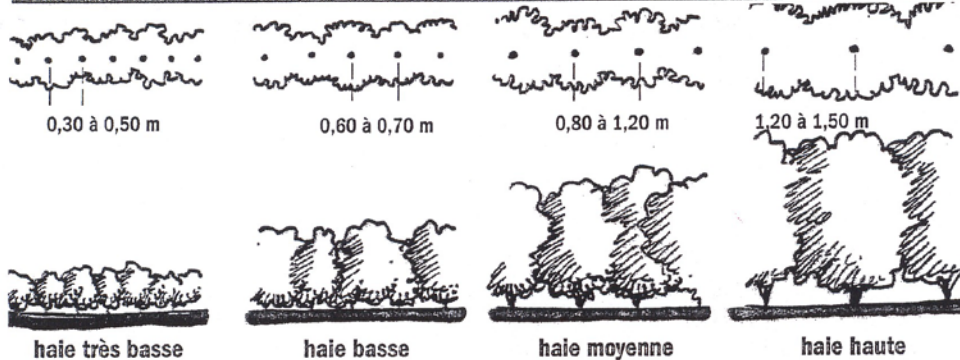
Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

