

Commune de

Farceaux

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 2 décembre 2016

Document 03

Mairie de Farceaux, 14, rue de l'Abbé Divay (27 150)
Tel : 02 32 69 41 36
mairie.farceaux@orange.fr

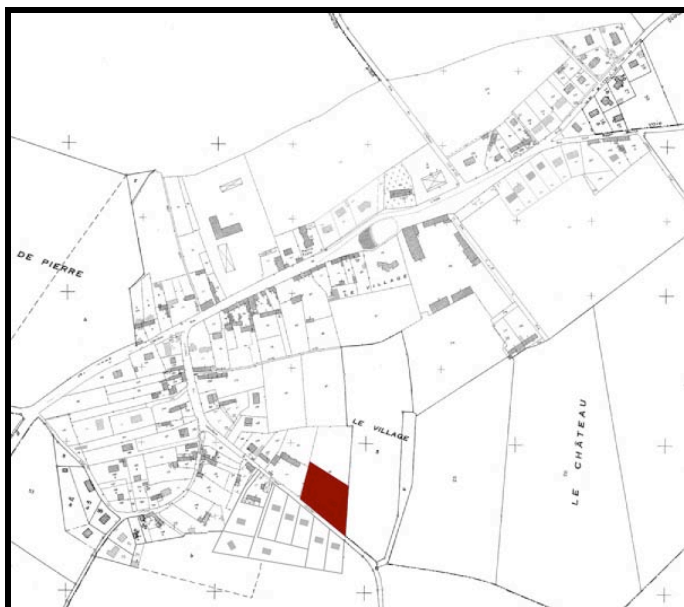
SOMMAIRE

I. LE SECTEUR DE PROJET DE L'ENTREE DE BOURG SUD.....	3
<i>Localisation.....</i>	<i>3</i>
<i>État de l'existant</i>	<i>3</i>
<i>Photo aérienne et description de l'existant.....</i>	<i>4</i>
<i>Organisation du secteur et principales orientations.....</i>	<i>5</i>
<i>Schéma de principes.....</i>	<i>6</i>
 II. LE SECTEUR DE PROJET DU HAMEAU DE NEUVILLE.....	 7
<i>Localisation.....</i>	<i>7</i>
<i>État de l'existant</i>	<i>7</i>
<i>Photo aérienne et description de l'existant.....</i>	<i>8</i>
<i>Organisation du secteur et principales orientations.....</i>	<i>9</i>
<i>Schéma de principes.....</i>	<i>10</i>
 III. OAP THEMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS.....	 11
<i>Constats.....</i>	<i>11</i>
<i>Enjeux.....</i>	<i>11</i>
<i>Actions.....</i>	<i>11</i>
<i>Les limites parcellaires et jardins</i>	<i>13</i>
<i>Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété</i>	<i>14</i>

I. LE SECTEUR DE PROJET DE L'ENTRÉE DE BOURG SUD

Localisation

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe en entrée de bourg sud. Il s'étend sur le sud d'une parcelle, le long de la rue Lecoulteux de Canteleu, et couvre une superficie totale de 3 300m².



Localisation du secteur de projet



Parcellaire et surfaces

État de l'existant

Tissu environnant

Le secteur de projet s'insère en entrée de bourg sud, dans un secteur en limite entre de grandes parcelles cultivées et un quartier d'habitation. En face du secteur de projet, une ancienne exploitation agricole a été divisée pour permettre la création d'un lotissement de 8 constructions récentes. À l'ouest, le bâti est ancien et en léger retrait afin de profiter d'un jardin exposé au sud. Le nord du secteur de projet est occupé par des prairies / pâtures, tandis qu'à l'est débutent le plateau agricole et ses cultures céréalières.

Description du secteur

L'ensemble du secteur est aujourd'hui occupé par une prairie / pâture, bordée par des éléments végétaux intéressants, protégés au titre du L123-1-5 III 2° : à l'ouest, une haie assure la transition paysagère entre les secteurs urbanisés et le plateau agricole ouvert ; au nord, des arbres isolés présentent un caractère remarquable. L'église et les fonds des parcelles situées rue de l'Abbé Divay sont visibles depuis le secteur de projet : cette frange urbaine, composée de vergers et fonds de jardins, est de qualité.



Rue Lecoulteux de Canteleu
Vers l'est



Verger et végétation des fonds
des parcelles rue de l'Abbé Divay



Frange urbaine à l'arrière du
Lotissement



Rue Lecoulteux de Canteleu
Vers l'ouest ; lotissement

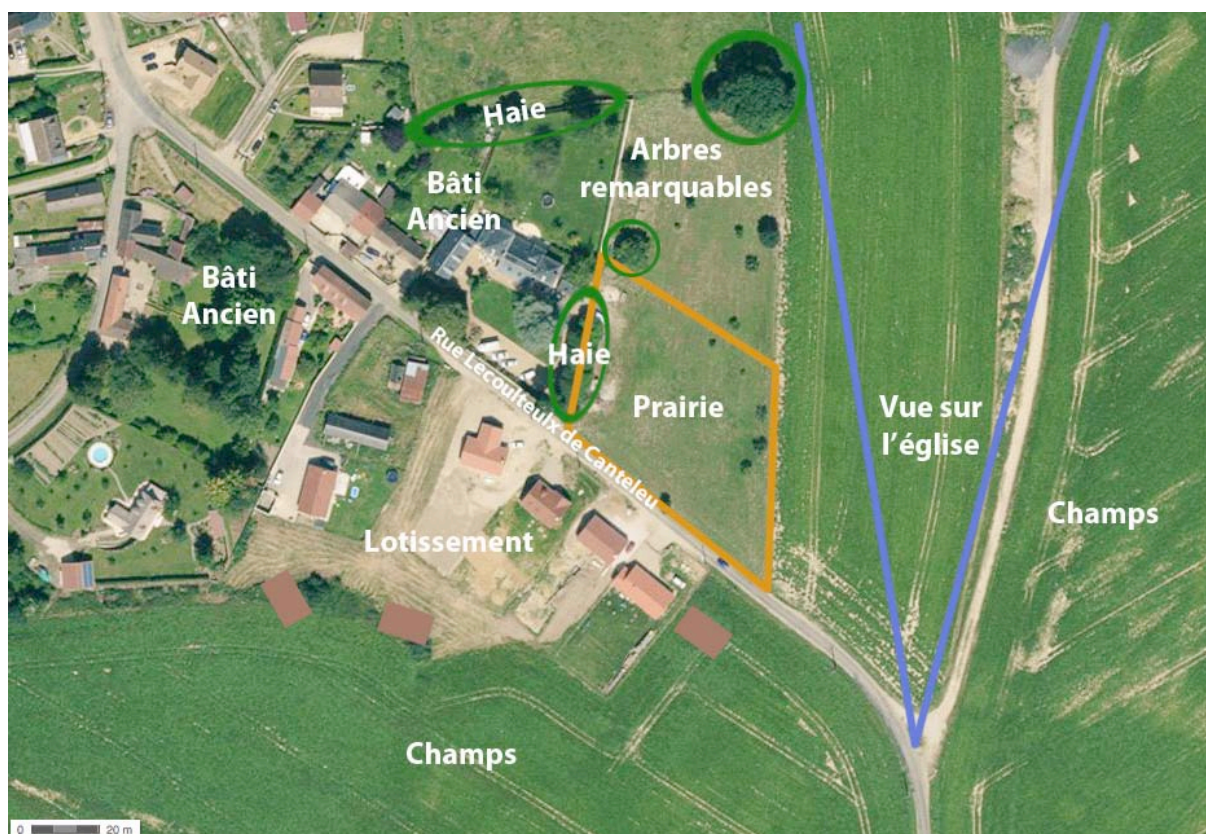


Arbres isolés remarquables



Vue sur l'église et la frange sud

Photo aérienne et description de l'existant



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir du logement dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- > En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification**, en limitant l'étalement urbain par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles ;
- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire, notamment par la préservation des **jardins** ;
- > En conservant et en améliorant la qualité des **franges urbaines** grâce à la ceinture verte de vergers, potagers, pâtures et **jardins**.
- > En améliorant la qualité de **l'entrée de bourg** sud ;
- > En limitant **l'imperméabilisation** des sols ;
- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère.

Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet accueillera **3 lots destinés au logement**, dans le respect des orientations ci-dessous :

> Principe de découpes parcellaires, et de desserte

- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie ;
- la desserte des parcelles se fera directement depuis la voie.

> Constructions et logements

- les constructions s'implanteront dans la bande d'implantation telle qu'indiquée sur le schéma de principe ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

> Espaces extérieurs

- **En façade principale sur rue**, une clôture de faible hauteur (1,50m maximum) permettra de mettre en scène la maison et son jardin de «devant». La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret. Ce devant de maison pourra être planté d'arbres de petit taille..

- **En bordure de chemin piétonnier ou en limite mitoyenne avec une habitation voisine**, une hauteur supérieure à 1,50 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif, dans la limite maximale de 2m de hauteur. La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret.

- **En bordure d'espace agricole**, il est recommandé d'avoir recours à des haies. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant toutefois à ne pas gêner la parcelle voisine (implanté en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative).

- Quelle que soit la situation (sur rue, sur champs, ou limite mitoyenne d'une autre habitation...) les haies seront toujours implantées à au moins 1 m de la limite de propriété, afin d'en faciliter l'entretien.

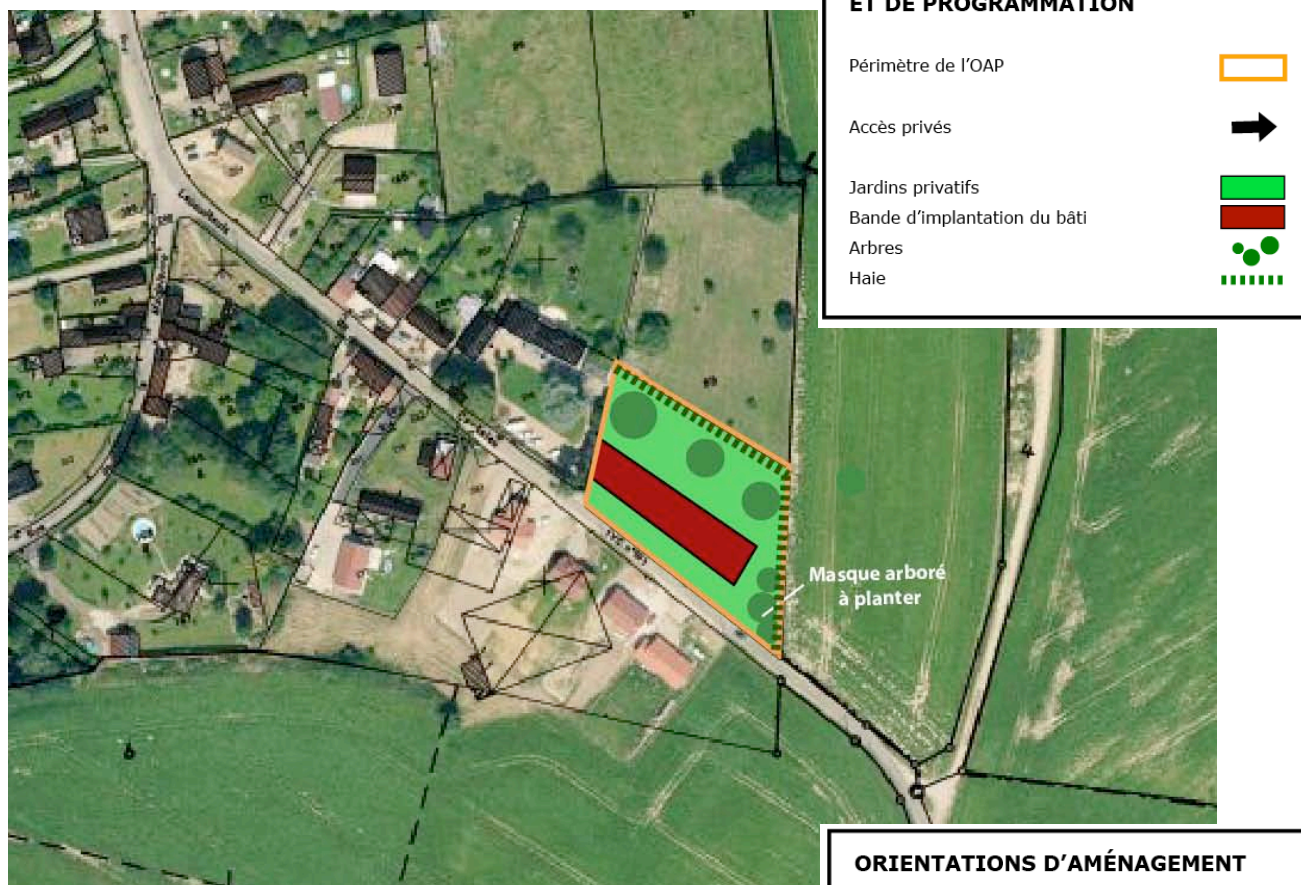
- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;

- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle.

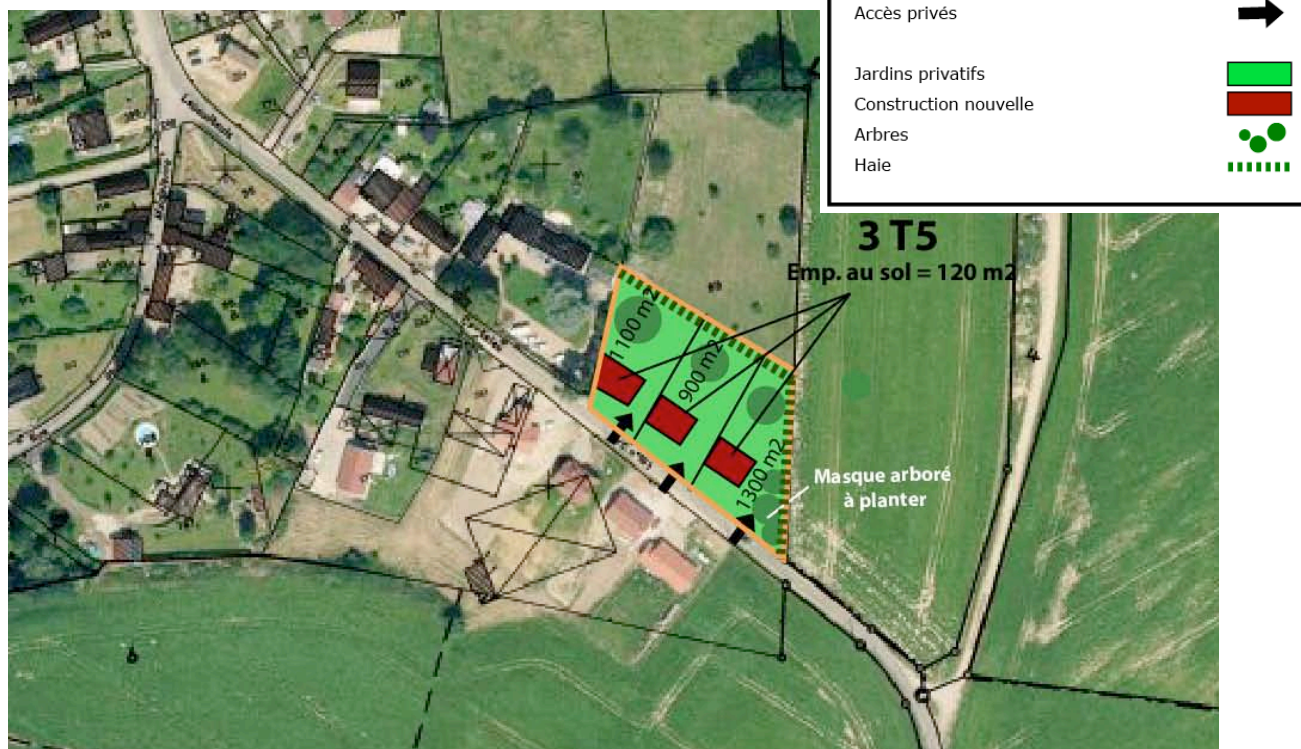
- la parcelle située en entrée de village sera plantée d'arbres afin de créer un masque arboré en premier plan depuis la rue.

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il sera nécessaire de se référer à l'OAP thématique traitant des clôtures, des haies et des jardins.

Schéma de principes



Exemple d'aménagement



II. LE SECTEUR DE PROJET DU HAMEAU DE NEUVILLE

Localisation

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe dans le hameau de Neuville. Il s'étend sur 3 parcelles de part et d'autre de la voie, et couvre une superficie totale de 16 000m².



Localisation du secteur de projet



Parcellaire et surfaces

État de l'existant

Tissu environnant

Le secteur de projet s'insère dans un quartier d'habitations, au centre du hameau de Neuville, de part et d'autre de la rue Jules Legay, sur des parcelles de pâtures. Au nord de la voie, la parcelle est encadrée par du bâti ancien au sud-ouest, et deux maisons récentes au nord-est dont une en drapeau occupe le fond de parcelle. La pâture sud est encadrée par des pavillons récents en retrait de la rue ; les abords de la voie sont traités avec des bandes enherbées. La qualité paysagère de la frange urbaine nord est assurée par des alignements d'arbres, tandis que les maisons récentes de la frange sud sont en contact direct avec le plateau agricole ouvert.

Description du secteur

Le secteur est aujourd'hui occupé par des pâtures. Les terrains sont plats et s'ouvrent sur les espaces de grandes cultures céréalières dégageant des vues lointaines sur le plateau agricole. Dans la partie nord du secteur de projet, la parcelle est encadrée au sud-ouest et à l'est par des alignements d'arbres protégés au titre du L123-1-5 III 2°.



Rue Jules Legay



Bâti ancien à proximité

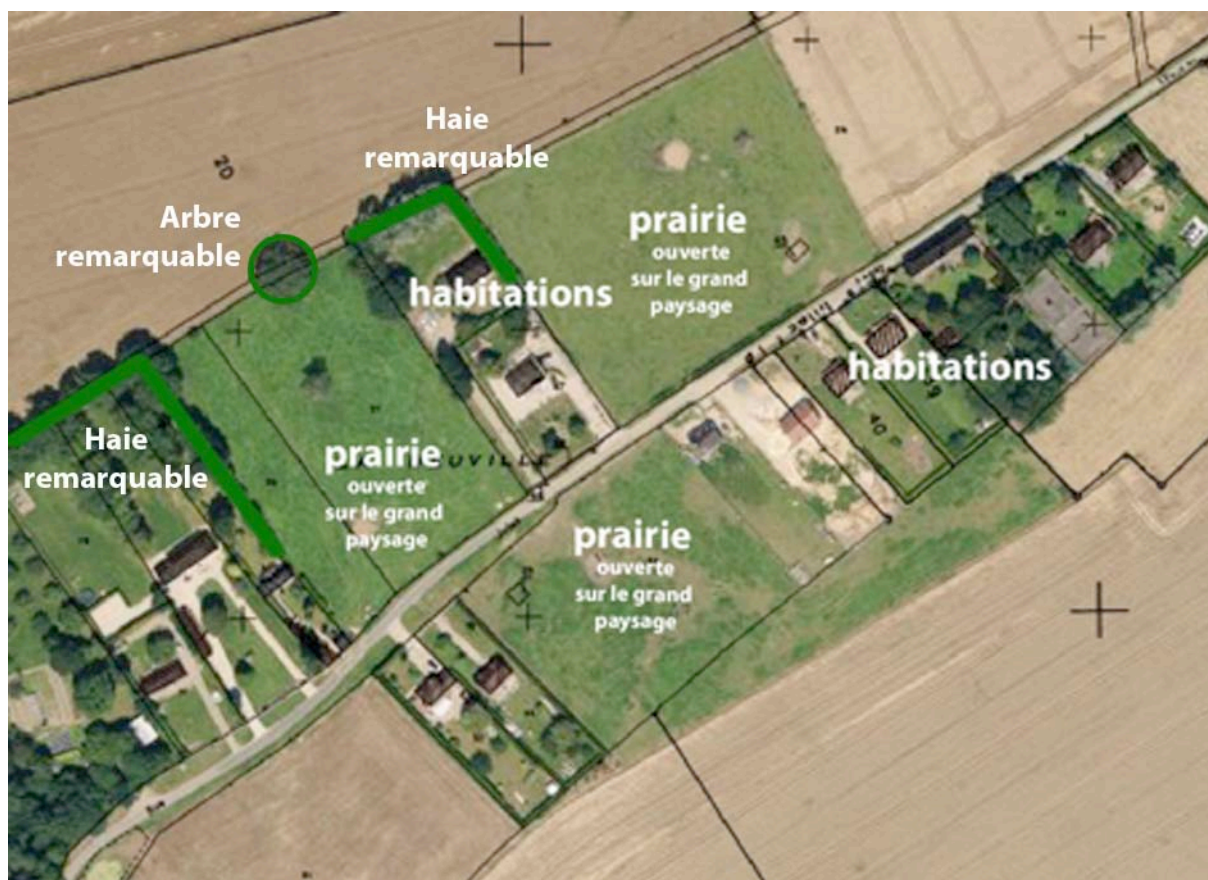


Bâti récent à proximité



Parcelle nord du secteur de projet : une pâture encadrée de bâti Parcelle sud : pâture

Photo aérienne et description de l'existant



Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir du logement dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- > En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification**, en limitant l'étalement urbain par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles ;
- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire, notamment par la préservation des **jardins** ;
- > En conservant et en améliorant la qualité des **franges urbaines** grâce à la ceinture verte de vergers, potagers, pâtures et **jardins**.
- > En limitant **l'imperméabilisation** des sols ;
- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère.

Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet accueillera **8 lots destinés au logement**, dans le respect des orientations ci-après, et en deux sous-secteurs qui pourront être aménagés indépendamment l'un de l'autre :

- le secteur A, situé au nord-ouest de la rue, accueillera 4 lots destinés au logement ;
- le secteur B, situé au sud-est de la rue, accueillera 4 lots destinés au logement.

> Principes de conservation

- le caractère arboré au nord, en limite avec l'espace agricole, sera maintenu, ou renforcé via l'implantation de nouveaux arbres.

> Principe de découpes parcellaires, et de desserte

- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie ;
- la desserte des parcelles se fera directement depuis la voie.

> Constructions et logements

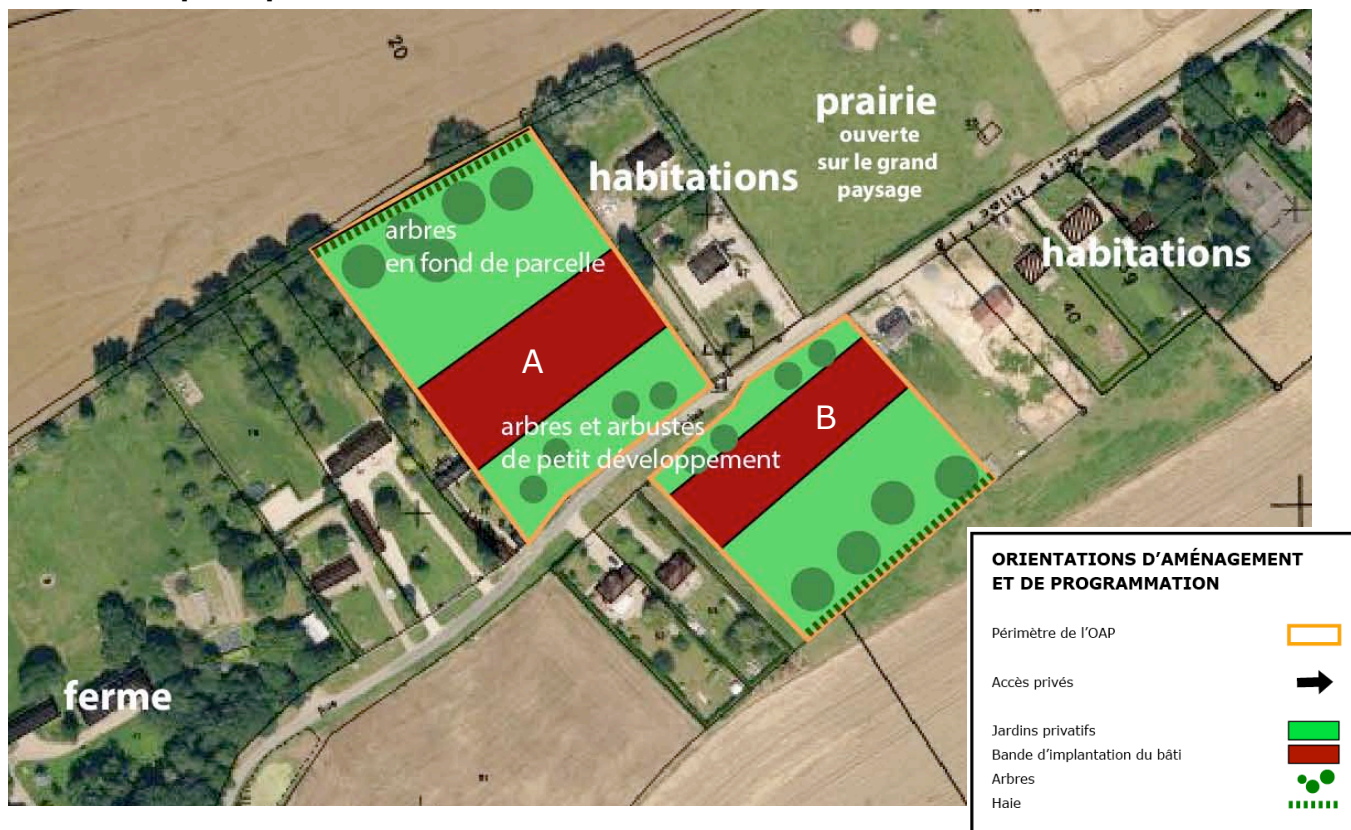
- les constructions s'implanteront dans la bande d'implantation telle qu'indiquée sur le schéma de principe, avec :
 - . pour la partie nord (secteur A) : un retrait compris entre 20 et 50 m, afin de dégager des surfaces suffisantes de jardins de devant de maison exposés au sud, et afin de s'aligner avec les constructions des parcelles situées à l'Est et à l'Ouest.
 - . pour la partie sud (secteur B) : il faut respecter les règles d'implantation en vigueur dans le PLU, relativement au zonage (soit entre 10 et 30 m).
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

> Espaces extérieurs

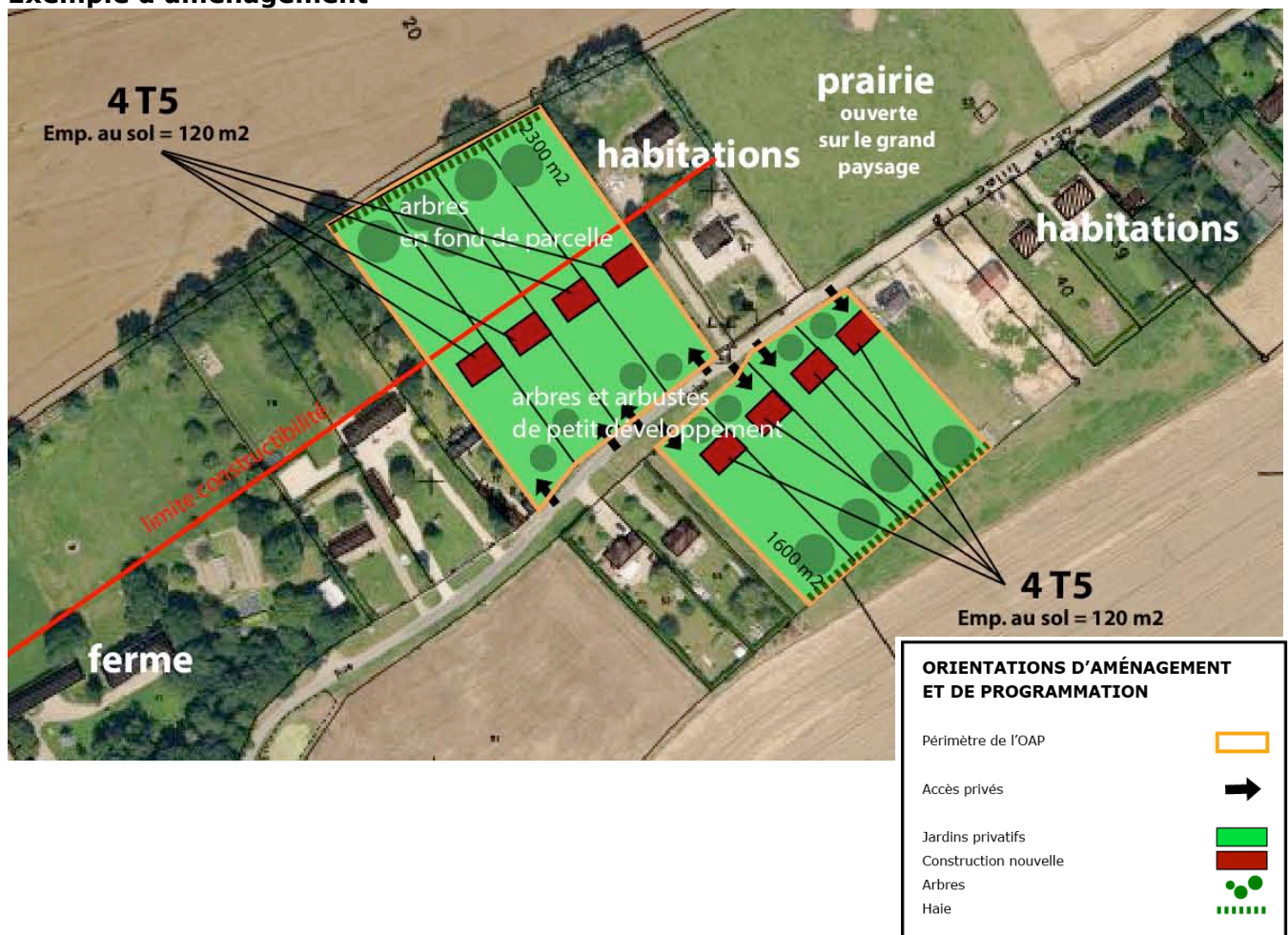
- **En façade principale sur rue**, une clôture de faible hauteur (1,50m maximum) permettra de mettre en scène la maison et son jardin de «devant». La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret. Ce devant de maison pourra être planté d'arbres de petit taille..
- **En bordure de chemin piétonnier ou en limite mitoyenne avec une habitation voisine**, une hauteur supérieure à 1,50 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif, dans la limite maximale de 2m de hauteur. La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret.
- **En bordure d'espace agricole**, il est recommandé d'avoir recours à des haies. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant toutefois à ne pas gêner la parcelle voisine (implanté en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative).
- Quelle que soit la situation (sur rue, sur champs, ou limite mitoyenne d'une autre habitation...) les haies seront toujours implantées à au moins 1 m de la limite de propriété, afin d'en faciliter l'entretien.
- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle.

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il sera nécessaire de se référer à l'OAP thématique traitant des clôtures, des haies et des jardins.

Schéma de principes



Exemple d'aménagement



III. OAP THÉMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS

Il s'agit de développer un langage commun que les projets spécifiques viendront développer et enrichir, autour des questions d'aménagement des limites de devant et de fond de parcelle : traitement des clôtures, et des plantations.

Constats

Les villages ruraux du canton d'Etrepagny ont bien souvent une silhouette caractéristique, qui se détache du plateau agricole : celle du village-bosquet. Le motif végétal est ainsi visible de loin, et définit une figure paysagère particulière.

À l'échelle parcellaire, on s'aperçoit que cette trame paysagère est issue d'une organisation spécifique des villages : les fonds de parcelles, et le chemin de tour de ville, portaient traditionnellement les arbres de grand développement. Les parcelles en limites de village présentaient des prairies ouvertes sur le grand paysage, ainsi que des vergers. Enfin, en cœur de village, lorsque les constructions ne sont pas construites au droit de la rue, des haies et des arbres de petit développement agrémentent le paysage de la rue traversant le bourg.

Certaines masses arborées sont encore très présentes, même si le remembrement et la disparition de nombreux chemins de tour de village ont emporté avec eux quelques beaux sujets.

Cependant, les constructions nouvelles se font souvent sans tenir compte de cette logique végétale et d'un traitement des limites spécifique et contextualisé.

Enjeux

- Aménager des parcelles de jardins liées aux constructions nouvelles, qui, lorsqu'elles sont plantées d'arbres, participent, les unes associées aux autres, à entretenir et porter l'image et la silhouette des villages-bosquets.
- Améliorer la trame arborée des villages en ayant recours à des arbres de haut jet, ou des arbres à plus petit développement, tels des fruitiers, selon les situations et la place disponible.
- Adapter la gestion des limites en fonction du contexte (sur rue ou sur champs), afin de mieux inscrire l'opération dans son paysage

Actions

Trame arborée

- L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.
- La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Haies

Concernant la création de haies, y compris en limites séparatives, des essences locales et variées doivent être privilégiées, selon le modèle de la haie champêtre. Elles devront également être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée.

Clôtures et haies : sur rue

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies champêtres composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

En bordure des emprises publiques la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

Clôtures et haies : en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les haies devront être implantées à 1m minimum de la limite séparative.

Clôtures et haies : sur espace agricole

En bordure des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives champêtres composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé.

La hauteur maximale est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

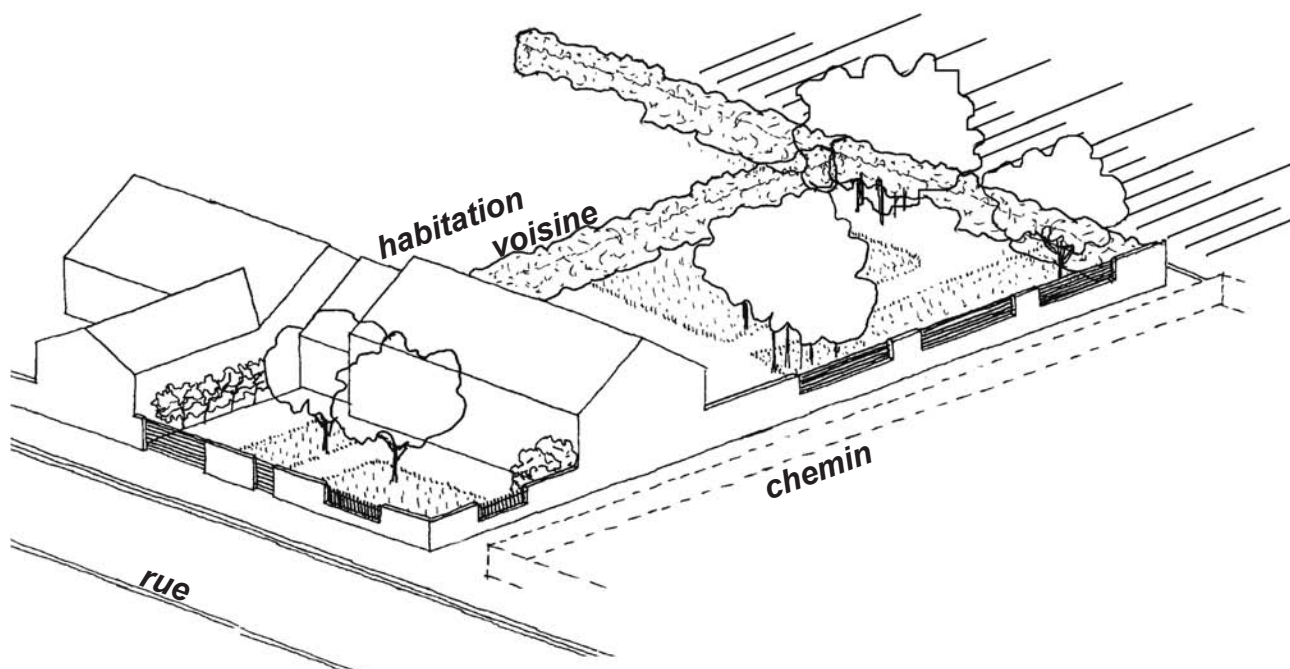
Composition des haies

Les haies pourront être des haies vives diversifiées, ou monospécifiques, en favorisant toutefois les espèces locales (haie champêtre, charme, hêtre, etc.). Le thuya est à proscrire.

Elles pourront être taillées, ou laissées en port libre, sans toutefois dépasser les 2m de hauteur.

Les limites parcellaires et jardins

Ce schéma illustre le cas où la parcelle est située en limite de plusieurs emprises : rue principale (celle de l'adresse postale), champ en fond de parcelle et chemin piétonnier. Pour toute construction nouvelle prévoyant de clôturer son terrain, il sera judicieux de concevoir le projet en cohérence avec le statut des différents espaces de la parcelle (bâti, jardin de «devant», jardin privatif à l'arrière) et celui des espaces qui l'environnent.



En façade principale sur rue, une clôture de faible hauteur (< 1,50m maximum) permettra de mettre en scène la maison et son jardin de «devant». La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret. Ce devant de maison pourra être planté d'arbres de petit taille..

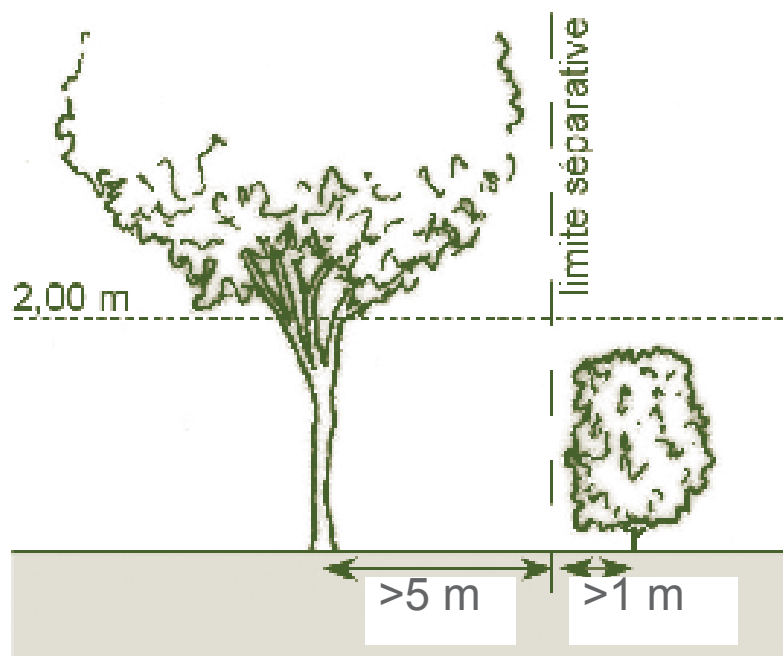
En bordure de chemin piétonnier ou en limite mitoyenne avec une habitation voisine, une hauteur supérieure à 1,50 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif. La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret.

En bordure d'espace agricole, il est recommandé d'avoir recours à des haies. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant toutefois à ne pas gêner la parcelle voisine (implanté en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative).

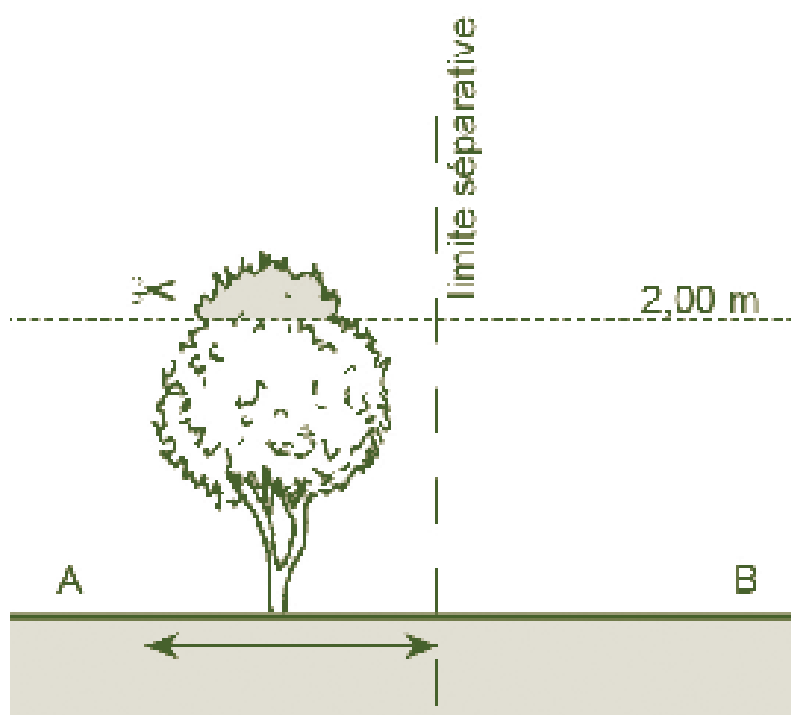
Quelle que soit la situation (sur rue, sur champs, ou limite mitoyenne d'une autre habitation...) les haies seront toujours implantées à au moins 1 m de la limite de propriété, afin d'en faciliter l'entretien.

Plus la largeur du chemin piétonnier est étroite et plus une clôture constituée partiellement ou en totalité par une haie conférera une ambiance agréable au cheminement tout en assurant une protection efficace des jardins.

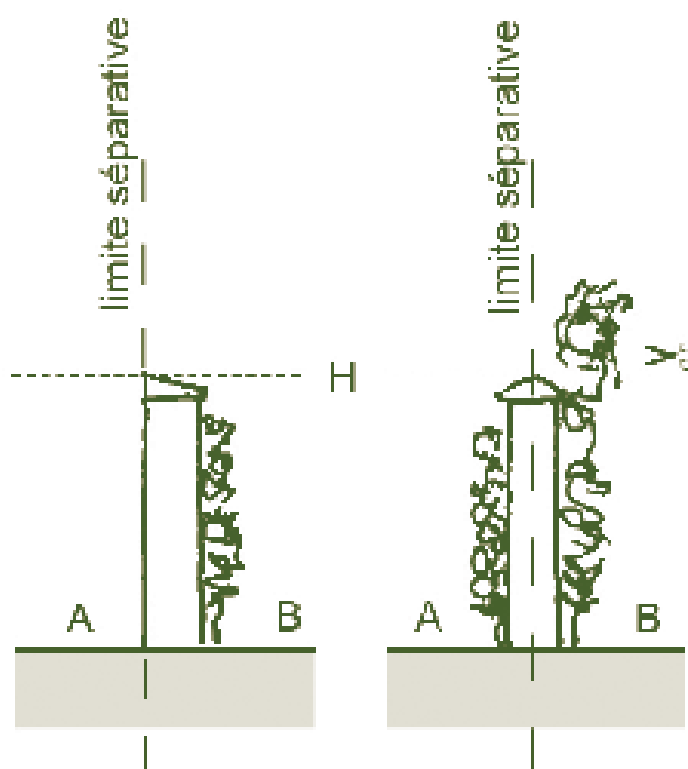
Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété



Un arbre de plus de deux mètres doit être planté à au moins cinq mètres de la limite séparative. Une haie de moins de deux mètres peut être plantée à partir de 1 m de la limite séparative.

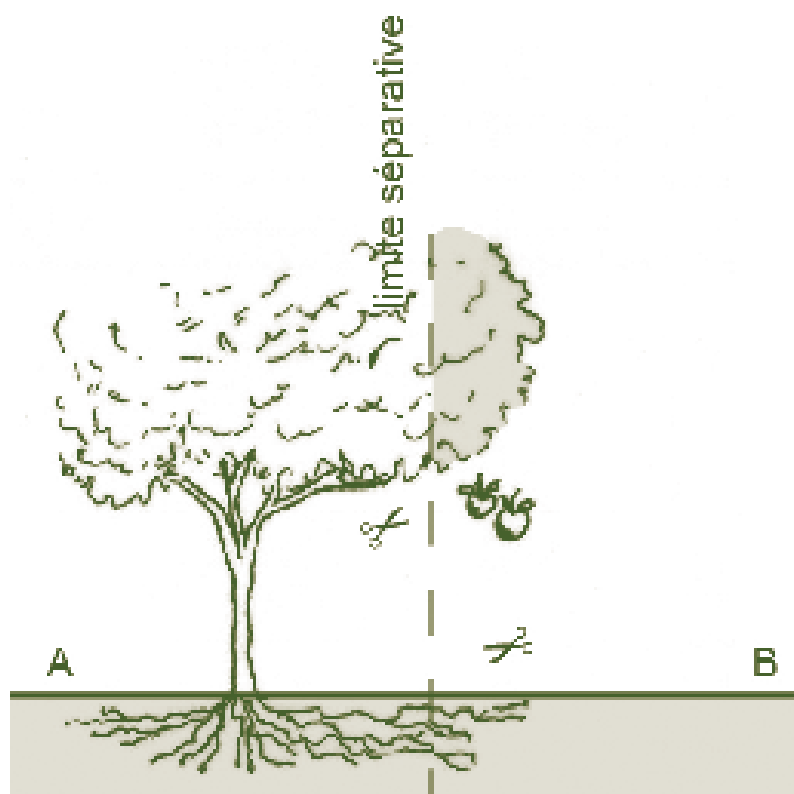


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 5 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



Si le mur appartient à B :
A n'a pas le droit de planter en espalier.
B a le droit de planter en espalier sans dépasser la hauteur H du mur.

Si le mur est mitoyen :
A et B ont le droit de planter en espalier.
Si l'espalier de B dépasse la hauteur H, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à H.



B ne peut pas couper les branches débordant sur sa propriété d'un arbre planté à la distance réglementaire par A, mais il peut contraindre celui-ci à le faire. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.
B a par contre le droit de couper lui-même les racines qui dépassent la limite séparative.