

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune d'HEUBECOURT-HARICOURT



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0

REGLEMENT

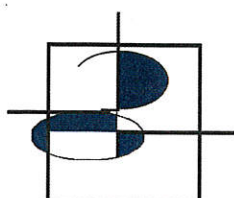
ARRÊTÉ LE : 10 SEP. 2012



APPROUVÉ LE : 17 DEC. 2013

Le Maire

Guy BERNIER



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Tél : 02.32.38.01.96 – Fax : 02.32.39.60.94 –
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV / A1: Annexes Paysagères
/ A2: Éléments à préserver au titre du L 123-1-5, 7° alinéa du Code de l'Urbanisme

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **HEUBECOURT-HARICOURT** Département de L'EURE, code INSEE :331 .

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
 - o Les dispositions des articles R111.3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111.22 à R111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
 - o Les dispositions de l'article R111.21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine- Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure
- Le SCOT du Pays Vexin Normand

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332-6 à L332-8 et L 332-11-1 à L332-11-4 et L332-12 à L332-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

- 3.1 - la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, telles que prévues à l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.
- 3.2 - Les participations prévues aux articles L 332-11-1 à L332-11-4 et L332.12, et la participation au financement des voies nouvelles et réseaux.
- 3.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 1331-7 du Code de la Santé Publique.
- 3.4 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.
- 3.5- Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L 524-2 et suivant du Code de patrimoine, modifié par la Loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
- 3.8 - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.9 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipeement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1 et 3.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi Urbanisme Habitat et modificatif et dans le cadre de la réforme du permis de construire du 1^{er} Octobre 2007 et du 1^{er} mars 2012. De la mise en application des GRENELLE 1 et 2.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les espaces classés à Boiser par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.
- Les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif sinon disparition de cet article
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

GRENELLE II – obligations imposées :

- Article 15 - Performance énergétique et environnementale
- Article 16 - Infrastructure et communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

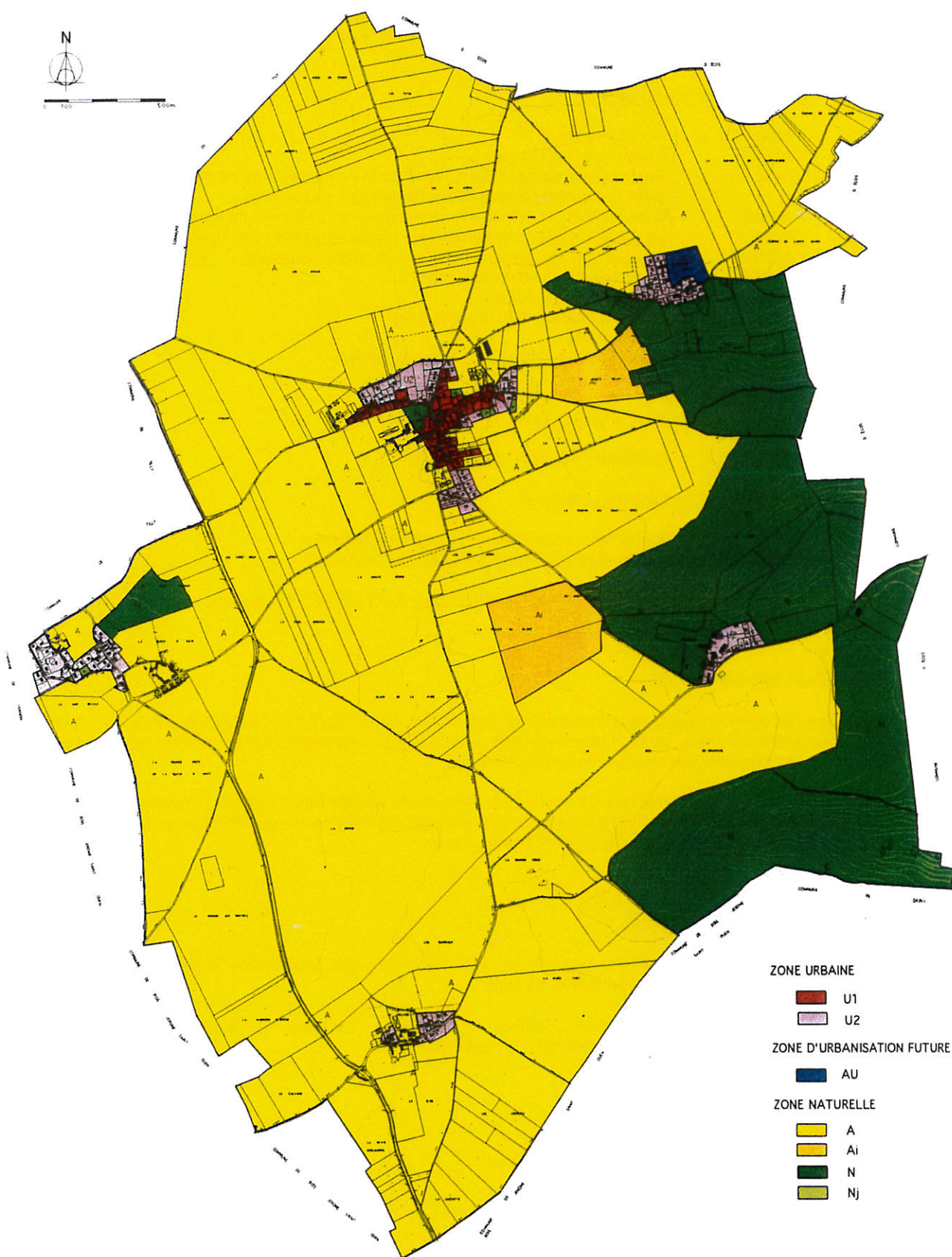
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues sauf précisions contraires dans le règlement.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines.

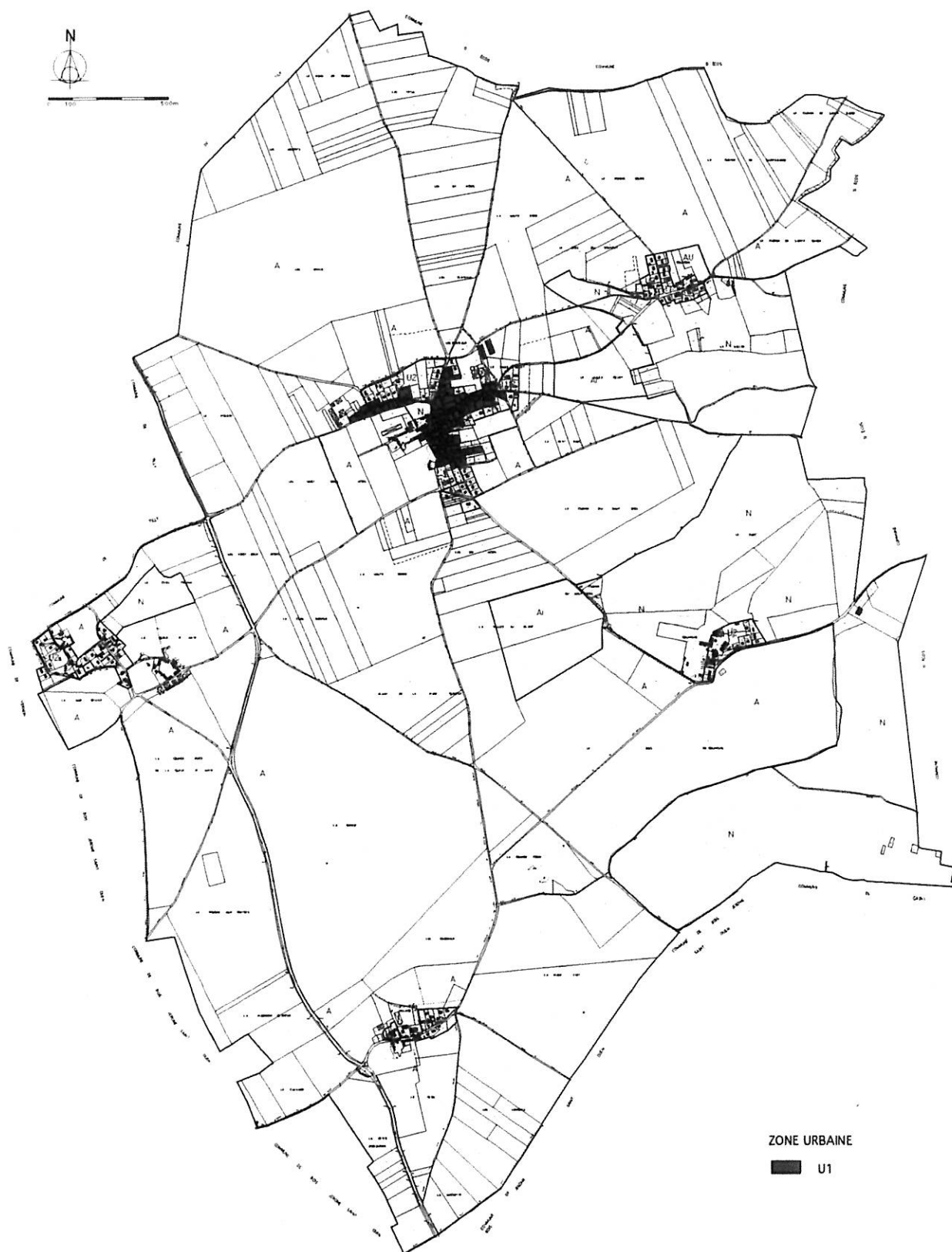
PLAN DE ZONAGE



PLAN DE DPU (Droit de Préemption Urbain)



ZONE U1



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1 :

La zone U1 est une zone urbaine à caractère central d'habitat, d'activités et d'équipements du bourg ancien. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans ses caractéristiques, qualités et morphologies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE 2 zone U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre dans un délai de 10 ans entre le sinistre et le dépôt de permis de construire : en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 9 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel et à la condition d'être implantée au sol.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.6 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U1 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale :
 - à 5 mètres de largeur d'emprise,
 - à 8 mètres de largeur d'emprise, dès lors que l'accès dessert deux parcelles,

sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise.

ARTICLE 4 zone U1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

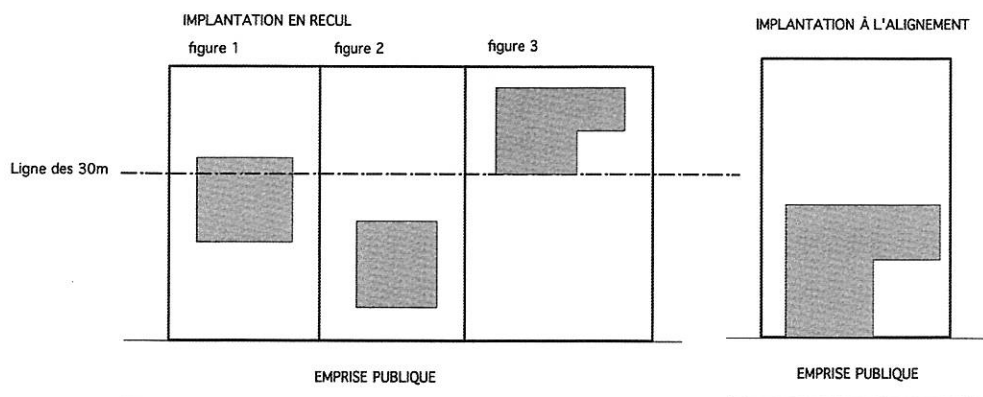
ARTICLE 5 zone U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE 6 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul. Lorsqu'elles sont implantées en recul, la limite du point le plus rapproché de la construction depuis l'emprise de la voie publique sera en recul maximum de 30 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



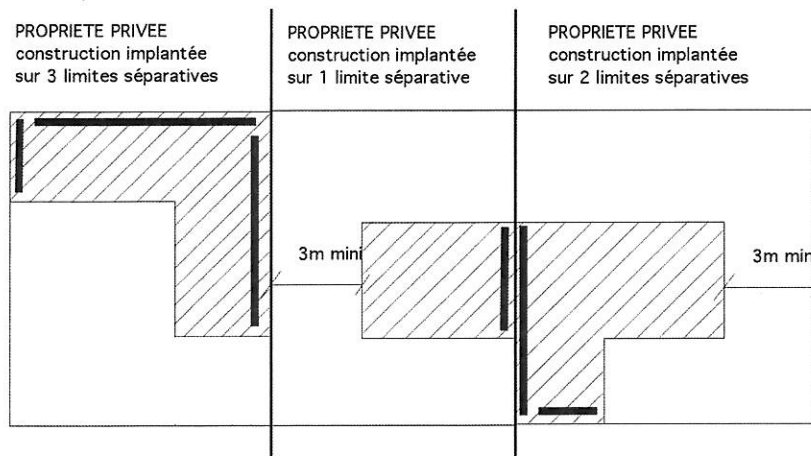
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant.

ARTICLE 7 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, tout en dérogeant à la règle ci-dessus énumérée, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

ARTICLE 8 zone U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

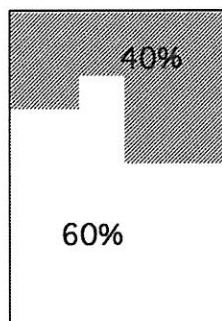
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone U1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 40% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

Propriété privée
le bâti représente les 40%
d'emprise au sol maximum,
du terrain objet de la demande



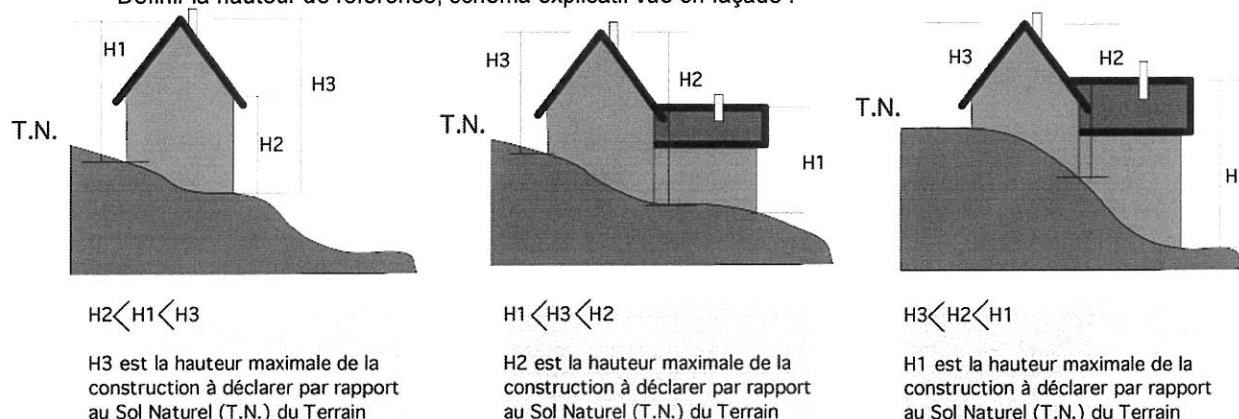
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtiage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE 11 zone U1 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de bois et de terre, de silex, de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions non régionales, non vernaculaires et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mûrs de Provence...) sont interdites.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Le stationnement en sous-sol et les descentes pour garage en sous-sol sont interdits.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

11.1.4 - Les pignons pourront être traités en bardage bois, ou en en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45°, exceptée dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 – Les fenêtres de toit, panneaux solaires s'inscriront dans la pente de la toiture. Les lucarnes sont autorisées, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.**11.2.3 - Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas visible de la rue.****11.3 - Clôtures, Murs :**

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont soit :

- minérales et répondent aux prescriptions de l'article U 11.1.1.
- mixtes : minérales et végétales et comprennent un sous bassement minéral dans les mêmes matériaux que la construction existante, surmontée d'un barreaudage et doublé d'une haie vive, telle que décrite à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Les clôtures autorisées sur propriétés voisines, sont soit :

- minérales et répondent aux prescriptions de l'article U 11.1.1.
- végétales ou mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article U 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public. La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article U 11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres maximum au faîtage. La surface maximale est de 20 m²

11.6 - Eléments recensés au titre du 7^ealinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique. D'une manière générale la préservation prendra en compte les éléments suivants :**11.6.1 - Percements:** La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).**11.6.2 - Façades:** Les murs en pierre de taille, silex, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.**11.6.3 - Toiture :** la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.**11.6.4 - Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge... formant clôtures et recensés au titre du 7^ealinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.****ARTICLE 12 zone U1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :
 - 2 places pour 60 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 800 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 300 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

- 13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

- 13.4 - Les éléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone U1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 15 zone U1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE 16 zone U1 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

ZONE U2



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitat récent et d'habitat ancien au caractère urbain distendu. Elle regroupe l'urbanisation des hameaux et l'urbanisation récente périphérique du Bourg de Heubécourt

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE 2 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt public et nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre dans un délai de 10 ans entre le sinistre et le dépôt de permis de construire : en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 8 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel et à la condition d'être implantée au sol.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.6 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

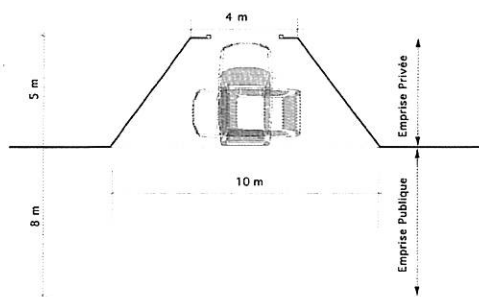
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U2 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 - Accès :

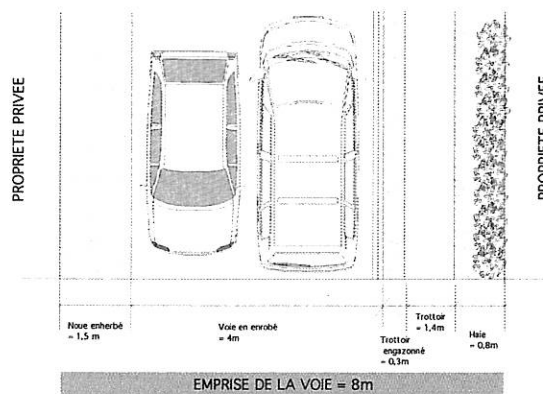
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 4 zone U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

4.3 - Electricité - Téléphone - Têledistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de têledistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

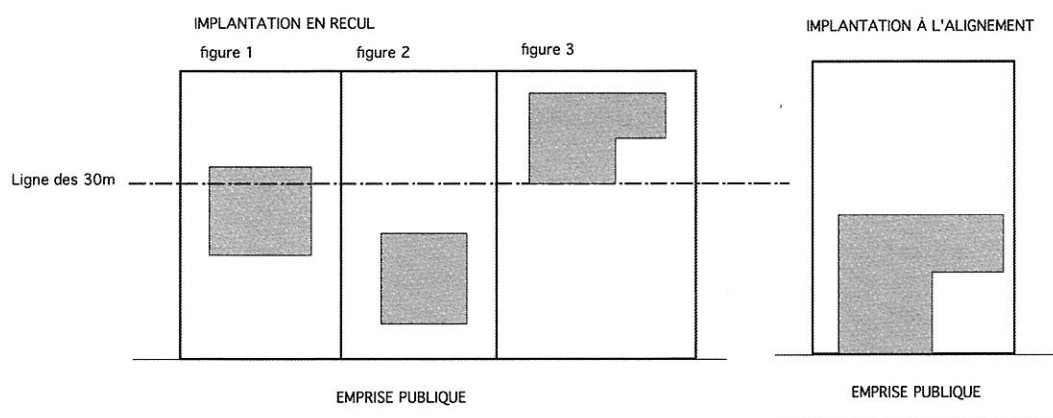
ARTICLE 5 zone U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE 6 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul. Lorsqu'elles sont implantées en recul, la limite du point le plus rapproché de la construction depuis l'emprise de la voie publique sera en recul maximum de 30 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



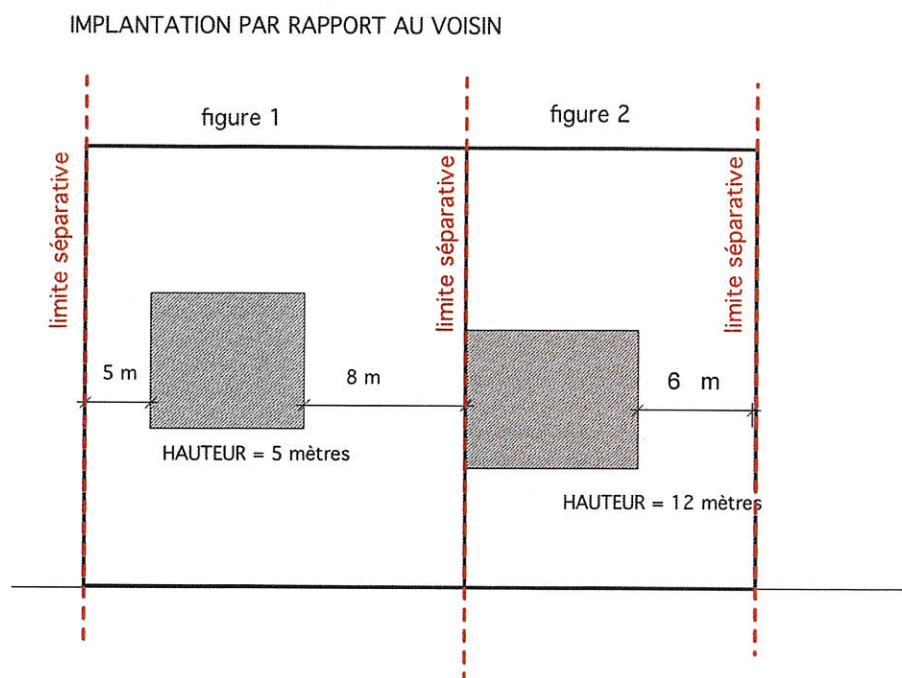
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

ARTICLE 7 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins tels que définis à l'article 11.5 d'une superficie inférieure à 12m² pourront être implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, tout en dérogeant à la règle ci-dessus énumérée, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

ARTICLE 8 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

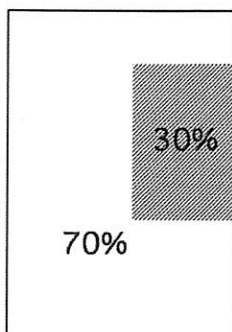
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone U2 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et liées à l'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

Propriété privée
le bâti représente les 30%
d'emprise au sol maximum,
du terrain objet de la demande



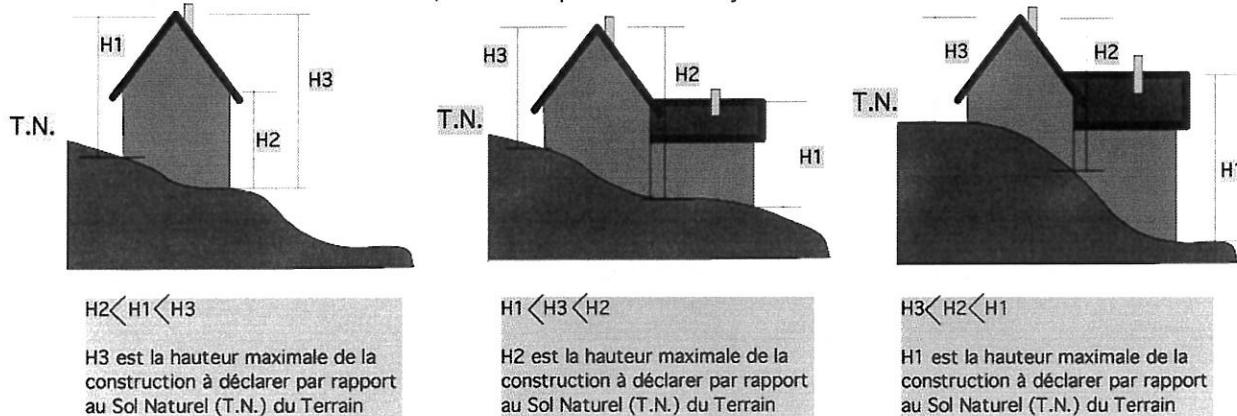
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 40% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE 11 zone U2 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, le blanc reste à proscrire. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales sont interdites (chalet savoyard, mas de Provence, maison bretonne...)

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints.
 - Les essentages de panneaux solaires (photovoltaïques)

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Le stationnement en sous-sol et les descentes pour garage en sous-sol sont interdits.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante, si elles sont d'une surface créée inférieure à 20m² et non visible du domaine public, elles pourront être à une pente.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

- ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 40°, exceptée dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm lorsque la construction est en limite séparative les toitures seront débordantes sur les quatre faces du bâtiment lorsque la construction est en retrait de toutes les limites séparatives.

11.2.2 - Pour les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.3 - Les percements en toiture sont soit des lucarnes, soit des fenêtres de toit. Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s'inscriront dans la pente de la toiture.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont soit :

- végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts, telles que décrites à l'annexe paysagère
- mixtes : minérales et végétales avec un soubassement de 80cm maximum de hauteur réhaussé de poteaux, de lisses ou de grillages métalliques verts, telle que décrite à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Les clôtures autorisées sur propriétés voisines, sont soit :

- minérales et répondent aux prescriptions de l'article U 11.1.1.
- végétales ou mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article U 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers ou similaire. La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article U 11.1.

La hauteur est de 3 mètres au faîtage maximum. La surface créée maximale est de 12 m2

11.6 - Eléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique. D'une manière générale la préservation prendra en compte les éléments suivants :

11.6.1 - Percements: La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11.6.2 - Façades: Les murs en pierre de taille, silex, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

11.6.3 - Toiture : la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11.6.4 - Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge.... formant clôtures et recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

ARTICLE 12 zone U2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations : 3 places pour 60 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire.
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

- 13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

- 13.3 - Les éléments recensés au titre du 7^ealinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone U2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

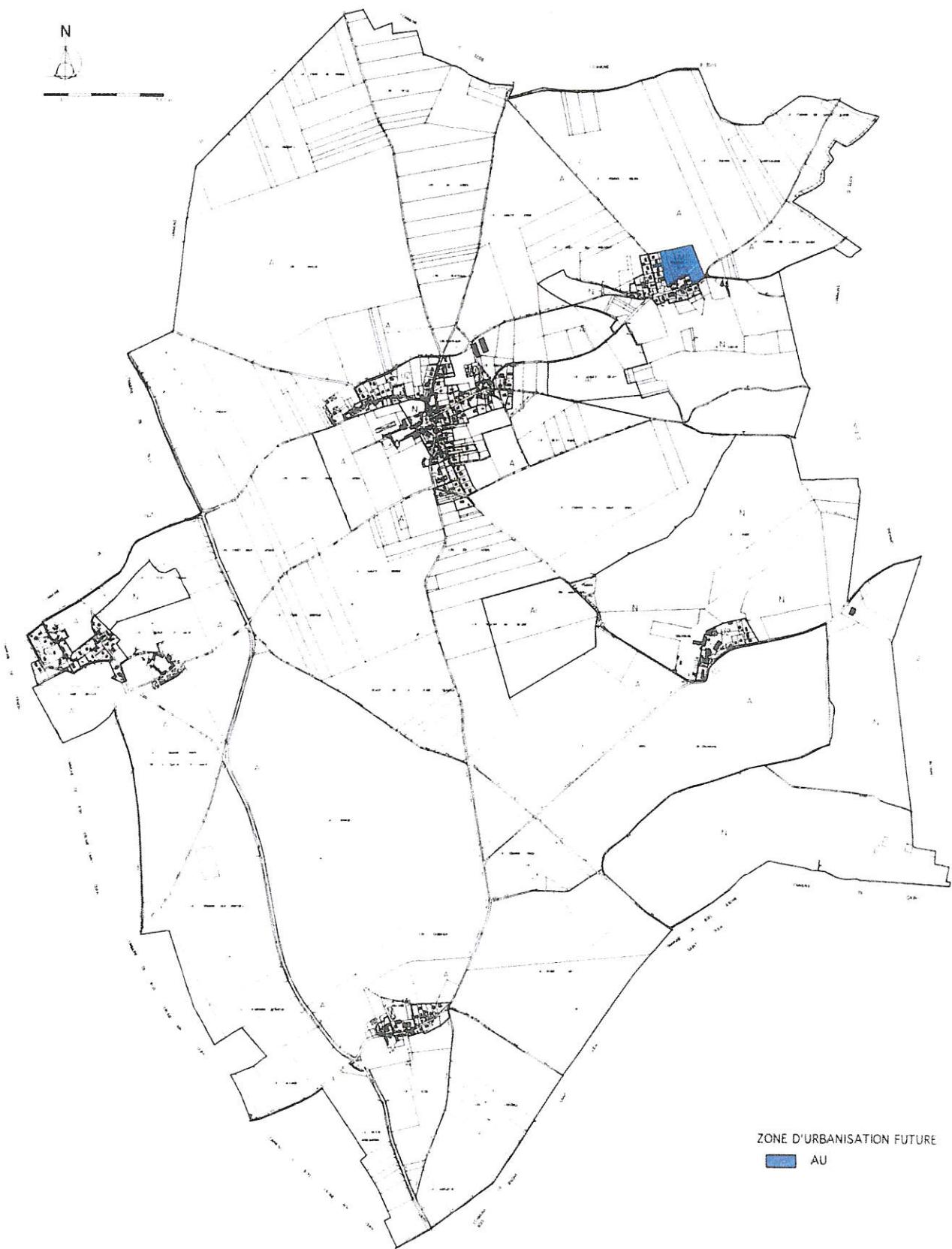
ARTICLE 15 zone U2 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE 16 zone U2 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

ZONE AU



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est à vocation d'habitat,
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui ne peut être urbanisée qu'après modification du PLU et en respect des orientations particulières au PADD .

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit.

ARTICLE 2 zone AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone AU - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 4 zone AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 5 zone AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 6 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE 7 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE 8 zone AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 9 zone AU - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 10 zone AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 11 zone AU - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Néant

ARTICLE 12 zone AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 13 zone AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

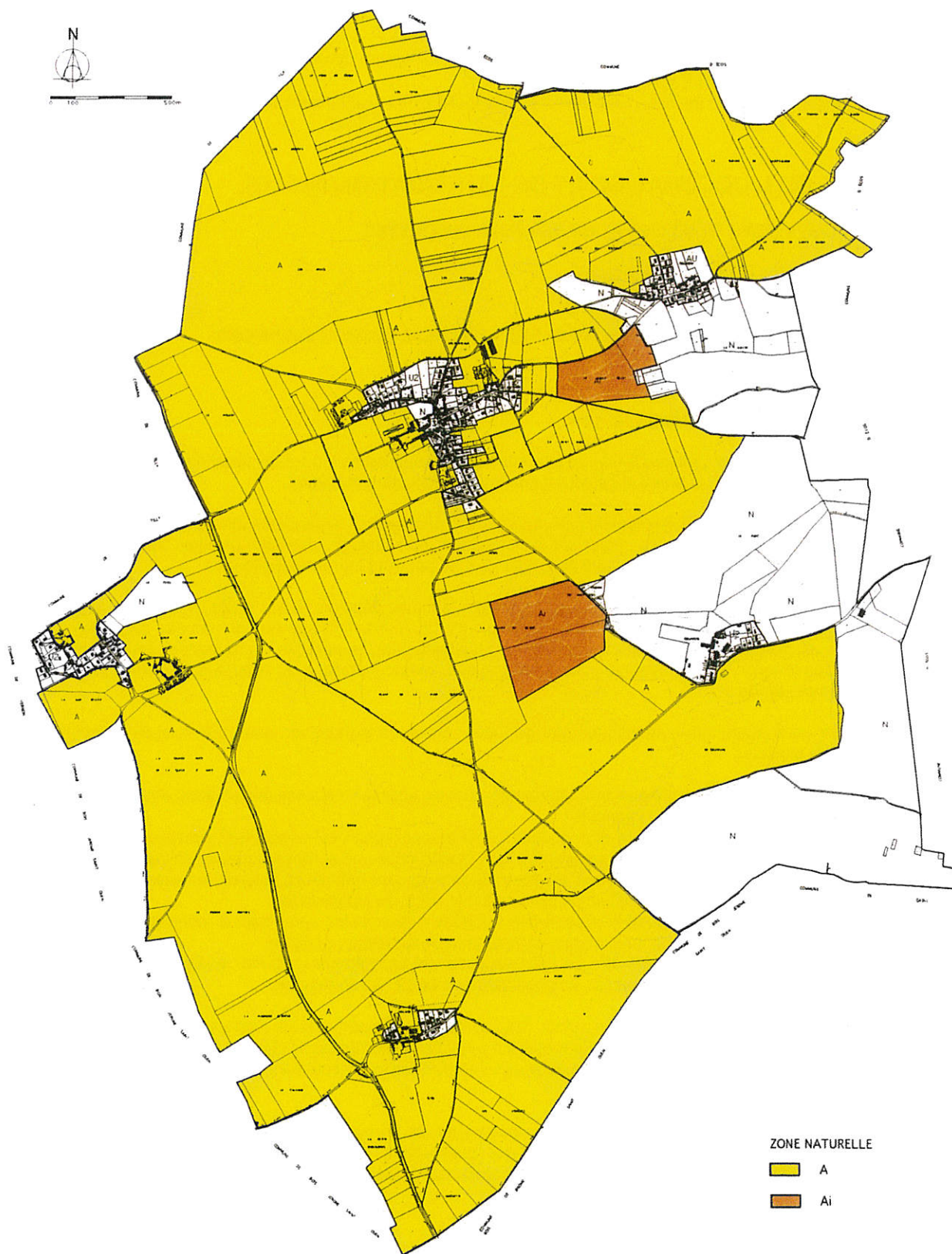
ARTICLE 15 zone AU - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 16 zone AU – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

ZONE A et Ai



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole et équestre. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée.

Le sous-secteur Ai est destiné à l'activité agricole, mais aucune construction n'est autorisée pour des raisons de risques naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE 2 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

SECTEUR A :

- 2.1 - Les constructions à usage agricole.
- 2.2- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre dans un délai de 10 ans entre le sinistre et le dépôt de permis de construire : en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.5 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
- 2.6 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole :
 - À l'habitation et à leurs dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
 - À l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux et les campings, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,
 - Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole.
- 2.7- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.8- Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

SECTEUR Ai :

- 2.9 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.

- 2.10 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone A - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD1.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE 4 zone A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE 5 zone A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 10 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie publique.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

ARTICLE 7 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de cinquante mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

ARTICLE 8 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone A - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 zone A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

ARTICLE 11 zone A - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.2 - Toitures :

11.2.1 – Pour les habitations : Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou aspect similaire.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte orange ou rouge ou aspect similaire de tuiles.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre, les panneaux photovoltaïques.

11.2.3 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à pente de toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.3 - Eléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique. D'une manière générale la préservation prendra en compte les éléments suivants :

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge... formant clôtures et recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

ARTICLE 12 zone A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments recensés au titre du 7^ealinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

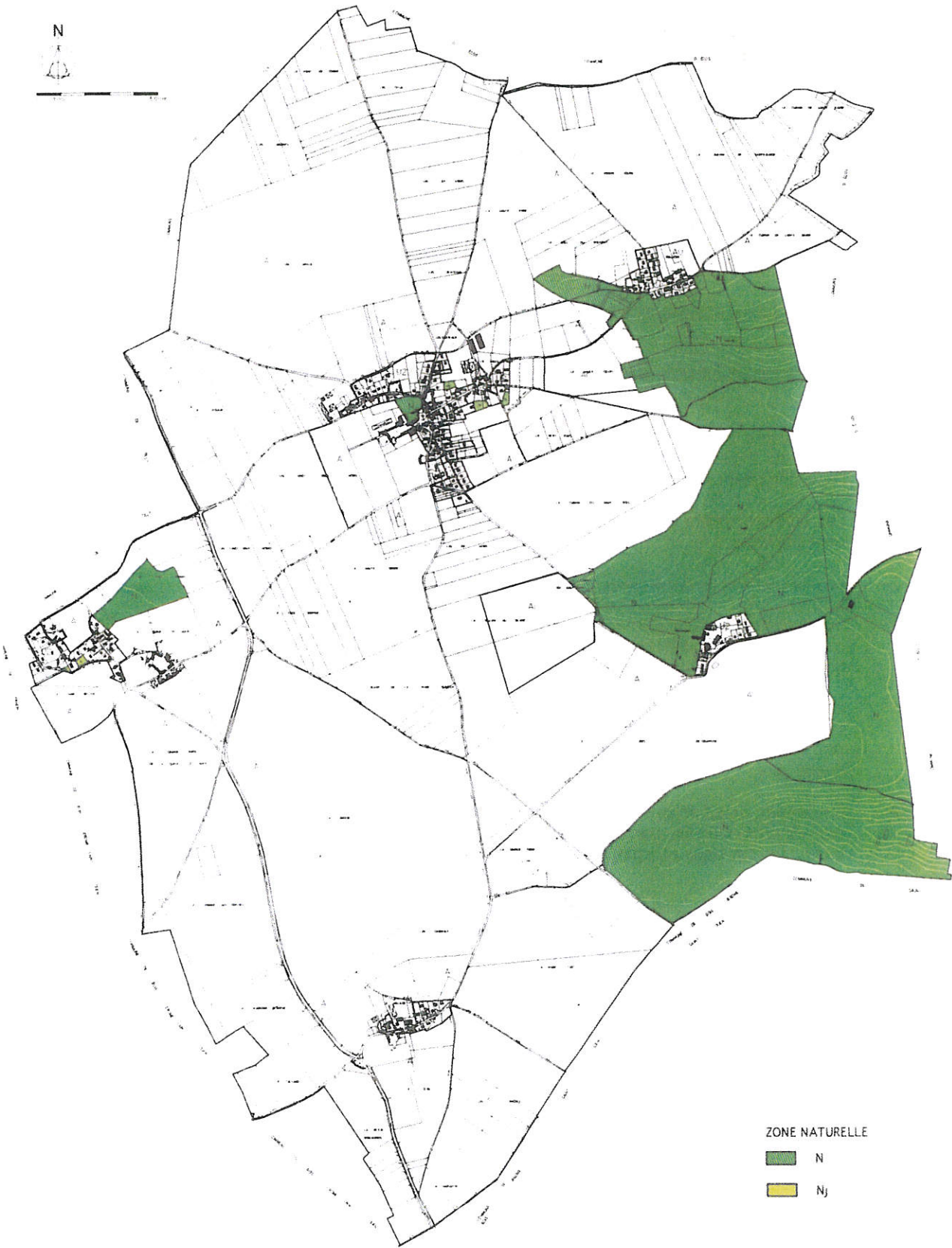
ARTICLE 15 zone A- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE 16 zone A – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

ZONE N



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de sa qualité boisée, de sa vocation économique liée à l'activité sylvicole et forestière, mais aussi des risques naturels de ruissellement et de la préservation des paysages.

Le sous-secteur Nj, est un espace naturel qui correspond aux arrières des parcelles et des jardins, qui nécessitent d'être préservés pour leur rôle écologique (faunistique et floristique) mais aussi pour leur rôle dans la préservation des grandes lignes de paysage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE 2 zone N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

SECTEUR N :

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
- 2.3 - Le changement de destination des constructions existantes, des annexes.
- 2.4 - Les extensions de constructions existantes (aussi bien à usage d'activités que d'habitat) à la condition d'être implantées sur une parcelle bâtie, au maximum à une distance de 50 mètres des bâtiments existants et de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâti existant.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.6- Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

SECTEUR Nj :

- 2.7 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.8 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
- 2.9 - Les abris de jardins d'une surface inférieure à 12m².
- 2.10 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone N - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE 4 zone N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 5 zone N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR N :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 10 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie publique.

Dans le cas d'extension et de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

SECTEUR Nj :

Les constructions nouvelles autorisées doivent être édifiées avec en recul avec un minimum de 20 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie publique.

ARTICLE 7 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage....), le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

La transformation, l'extension ou réhabilitation sur une construction existante, ne respectant pas les règles précédentes est autorisée.

ARTICLE 8 zone N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone N - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 zone N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle aura une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.
L'extension de construction existante ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 11 zone N - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Eléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique. D'une manière générale la préservation prendra en compte les éléments suivants, les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge.... formant clôtures et recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

ARTICLE 12 zone N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 zone N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 zone N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES**ARTICLE 15 zone N- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE 16 zone N – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières

A1-ANNEXES PAYSAGERES

CONNAITRE POUR AGIR 1/4

Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen

Les haies les plus intéressantes sur le plan environnemental sont celles – qualifiées de « champêtres » – qui appartiennent au paysage agricole, largement avant celles qui participent au cadre de vie périurbain. Or, le paysage rural a vu, en quelques décennies, s'amenuiser considérablement son linéaire de haies. En moins de 50 ans, le pays de Caux, par exemple, a perdu environ 75 % de ses haies, avec pour conséquence principale l'aggravation des phénomènes de ruissellement. Des bocages comme celui du pays de Bray ou du Lieuvin se transforment peu à peu en plaines de culture sans que les conséquences de cette ouverture du paysage soient mesurées.

Le problème ne se pose pas à l'échelon de l'individu qui aura fait disparaître quelques centaines de mètres de haies sur son exploitation, mais plutôt à l'échelle du territoire, du fait du cumul des effets. Chaque citoyen est donc concerné. Régulièrement, des associations et des écoles participent à des plantations d'intérêt général. Certains propriétaires et exploitants agricoles prennent également l'initiative de planter. Malgré cela, en Haute-Normandie, on continue, hélas, de détruire plus de haies sur les terres agricoles qu'on n'en replante. On connaît pourtant depuis plus de vingt ans les bienfaits à attendre de ces infrastructures écologiques et paysagères.

Les fonctions des haies

- **Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols** : favorisant l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements. Elles protègent également les sols contre l'érosion. Leur rôle est particulièrement important sur les pentes, notamment pour la stabilisation des « picanes ». Elles peuvent être utilement associées à de petits fossés.
- **Prévention des catastrophes naturelles** : la prévention des inondations par coulées boueuses pourrait être nettement améliorée par la création d'un nouveau bocage, créateur de surfaces de rétention pour l'eau de ruissellement au niveau de chaque parcelle.
- **Brise-vent** : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, vergers, cultures, bétail...) sur une longueur égale à



Une infrastructure écologique et paysagère.

20 fois leur hauteur. En été, elles limitent de surcroît l'évaporation et apportent une certaine fraîcheur atmosphérique.

- **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.

- **Production de bois d'œuvre** : valeurs sûres (chêne par exemple), orme résistant à la graphiose, essences de pleine lumière (sorbiers et alisiers).

- **Production de bois de chauffage** : dans une perspective de production durable d'énergie à l'horizon de quelques décennies, l'investissement dans des plantations massives, non forestières, à vocation énergétique semble opportun.

Exemple

Sur la base du parcellaire agricole actuel, 1 km² de territoire serait à même de porter 6 km de haies environ dans le pays de Caux central ou les plaines de l'Eure. Le bois produit sur une rotation de 15 ans équivaldrait alors au combustible nécessaire pour chauffer pendant 6 mois 3 maisons de 100 m² bien isolées ou un bâtiment de 300 m². A l'échelle de la région le potentiel est d'environ 24 000 foyers chauffés en totalité.



Exemple de parcellaire sur 1 km². Les limites pourraient être plantées de haies.

- **Protection des cours d'eau** : en retenant une partie des ruissellements et des pollutions qui leur sont associées, les haies peuvent contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.
- **Sauvegarde de la biodiversité** : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. Elles forment des « corridors écologiques » permettant les déplacements de certaines espèces et le brassage génétique des populations.

CONNAITRE POUR AGIR 2/4

- **Intérêt cynégétique :** perdrix grise, lièvre, pigeon ramier et autres espèces gibiers recherchent gîte et nourriture dans les haies.
- **Amélioration du cadre de vie :** les haies champêtres ont une incontestable qualité paysagère.

On voit que la haie est parfaitement à même de « payer sa place » dans l'espace rural. Mieux : la plantation d'importants linéaires de haies est une impérieuse nécessité pour le XXI^e siècle si l'on veut construire un paysage d'intérêt général aux multiples fonctions.

Créer sa pépinière

Si les subventions à la plantation de haie peuvent être incitatives, elles limitent souvent l'engagement de l'éco-citoyen, par exemple en imposant une longueur minimale de plantation. Il est possible de s'en affranchir en produisant soi-même les plants. A raison d'un pied tous les 0,40 m, une parcelle de seulement 400 m² peut produire 2 500 sujets. La plantation d'arbres de trois ans permet de faire face à la forte concurrence des mauvaises herbes.

Il existe différents types de haies traditionnelles adaptés à tous les pays et paysages de la Haute-Normandie. Pourquoi ne pas s'en inspirer pour ces nouvelles plantations ?



Les haies champêtres participent à notre cadre de vie.

Les haies traditionnelles de Haute Normandie

1 Haie de haut jet

Typique de la cour-masure cachoise, elle ne comporte qu'une seule strate (celle des grands arbres) et se compose en général de hêtres ou de chênes. Elle avait, lors de sa création au XIX^e siècle, une fonction ornementale, aujourd'hui complétée par celle de brise-vent. Sa restauration est problématique. Replanter en chênes présente l'avantage de ne pas nécessiter la reconstruction d'un talus, et pose moins de problèmes d'ombrage et de liège. La croissance peut être rapide si le sol est bien préparé. Des arbustes s'installent spontanément entre les arbres plantés, mais un « bourrage » peut être réalisé.

2 Haie libre

L'apanage des régions de bocage, mais aussi de la cour-masure originelle, non entourée de fossés. Sa composition « multistrates » peut être très diversifiée, tant par la structure que par le nombre d'essences : elle n'en présente que plus d'intérêt. Elle a une fonction de clôture et d'obstacle au ruissellement – notamment sur les « picanes » –, mais peut également fournir du bois.

3 Haie de têtards

Représentative du bocage de fond de vallée et de certains espaces semi-bocagers de plateaux. Le saule blanc, le frêne et le chêne se prêtent au traitement en têtard. Elle a essentiellement une fonction de clôture et de production de bois de chauffage. Des arbustes la garnissent spontanément. Les arbres têtards – même vieux, même morts – constituent une véritable richesse paysagère et biologique. Ils servent d'abris à une faune cavernicole rarissime – chouette chevêche, moineau friquet, etc. – qu'il contribue donc à sauvegarder.

4 Haie basse

C'est, à l'origine, la haie de clôture défensive des régions semi-bocagères et des cours plantées ou bâties dans la plupart des villages et hameaux. L'aubépine en constitue l'élément de base, associée à d'autres essences qui supportent une taille régulière : hêtre, charme, houx, fusain, érable champêtre, buis, noisetier.



CONNAITRE POUR AGIR 3/4

Vrai ou faux ?

Les haies sont l'apanage des régions de prairies.

FAUX. En Grande-Bretagne, la création d'un nouveau bocage autour de parcelles élargies suite à une révolution agricole qui a précédé d'au moins cent ans la nôtre concerne aussi bien la prairie permanente que les labours.

Les haies créent une ombre préjudiciable.

VRAI... ET FAUX. Les haies de haut jet, surtout si on laisse les basses branches se développer, causent une ombre domageable à la végétation basse voisine. Un élagage de la base du houppier est donc nécessaire. En revanche, par son effet brise-vent, la haie permet une meilleure croissance de l'herbe ou des cultures sur l'ensemble de la parcelle à une saison où le soleil est haut dans le ciel. Ce qui aurait pu être vrai sur les petites parcelles de jadis, si on n'avait pas régulièrement émondé les arbres, ne l'est plus aujourd'hui.

Les haies favorisent les animaux ravageurs.

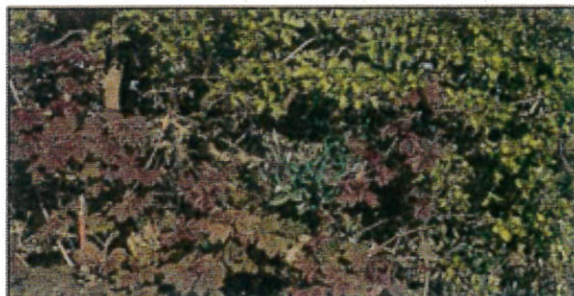
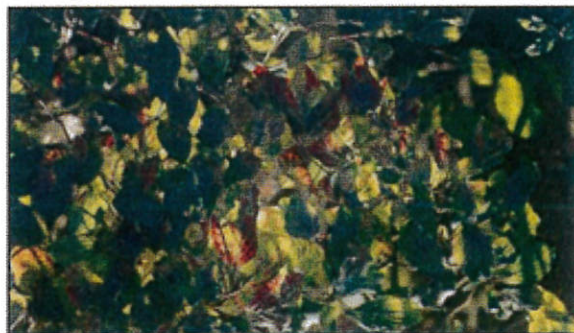
FAUX. Si les haies abritent parfois les plantes-hôtes secondaires de quelques insectes ravageurs des cultures – protégées de toutes façons par des traitements –, elles constituent surtout un refuge pour de multiples auxiliaires de l'agriculture : insectes pollinisateurs, rapaces prédateurs des campagnols, etc. Les haies gênent les travaux agricoles.

VRAI. Incontestablement, les haies perturbent la trajectoire des engins – notamment les rampes de pulvérisateurs – aux angles des parcelles et contraignent à une manœuvre supplémentaire, lors du premier tour de champ. Compte tenu de la taille des parcelles, cette contrainte est toutefois minime.

Les haies coûtent cher.

VRAI... ET FAUX. La création d'une haie est un investissement à long terme, qui peut se planifier en tranches successives. Le coût du temps passé est incontestablement élevé, d'autant plus que la haie est maintenant déconnectée de la production agricole. Mais il peut y avoir de grandes différences selon qu'on fait ou non appel à une entreprise extérieure, qu'on crée une haie de haut jet sur talus ou une simple haie de charmes taillées. Le coût des plants peut être minime si l'on s'adresse à un pépiniériste spécialisé dans les essences de reboisement, voire quasi nul si l'on cultive sa propre pépinière. Quant aux matériaux de couverture du sol (plastique, paillettes de lin, etc.) – maintenant largement employés –, ils ne sont pas indispensables. Il suffit de préparer convenablement le sol et, par la suite, de remplacer les quelques sujets qui auraient mal repris.

Excepté la haie basse – dont les linéaires sont rarement importants –, les haies ne demandent qu'un entretien limité. Durant les 5 années qui suivent la plantation, il est nécessaire de faucher, au moins une fois par an, entre les arbres. La plantation sur plastique ne dispense pas de sarcler les plantes « agressives » comme les rumex et les chardons. Ensuite, la densité des plantations conduit à un auto-entretien des strates inférieures. Au bout de quinze ou vingt ans, un élagage peut être éventuellement pratiqué. Les systèmes à disques offrent aujourd'hui le meilleur résultat (propreté des coupes, rapidité de travail) au meilleur prix (5 €/m² par face).



De haut en bas : aubépine, cornouiller sanguin, sycomore (avec aubépine), fusain

CONNAITRE POUR AGIR4/4

Arbres et arbustes champêtres de Haute-Normandie

Arbres

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alder blanc	X		X		X					X	X	X	
Alder de Fontainebleau			X		X			X		X	X	X	
Alder torminal	X		X	X	X	X		X		X	X	X	
Bouleau pubescent	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Bouleau verrucosus	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Cornier acide			X	X	X	X		X		X	X	X	X
Cornier de Sainte-Luce			X		X			X		X	X		
Charme	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Châtaigner	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X
Chêne chevelu			X		X			X	X	X	X	X	
Chêne pubescent			X		X	X		X			X	X	
Chêne rouvre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cornier	X	X		X	X	X				X	X	X	X
Coudrier (noisetier)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Erable champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X
Erable plaine			X		X			X	X		X		
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Erène à fleurs			X				X		X	X	X		
Erène commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Hêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Marronnier	X	X	X	X	X	X	X						
Mérrier	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X
Noisetier	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Orme champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	
Orme de montagne	X	X	X	X		X	X				X	X	
Orme lisse	X	X	X	X	X		X	X			X	X	
Poirier commun			X		X			X		X	X	X	X
Pyrusier sauvage			X		X			X			X	X	X
Pruier			X				X			X	X	X	X
Robinier faux acacia	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
Sapin pectiné			X		X			X		X	X	X	
Sauze blanc	X	X	X	X	X		X			X		X	X
Sauze fragile	X	X	X	X	X		X				X	X	
Sorrier des rivières		X					X			X	X	X	
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tremble	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	

Arbustes

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alatern			X					X				X	
Amélanchier			X		X			X				X	
Aubépine épineuse	X	X	X	X	X	X	X	X					X
Aubépine monogyne	X	X	X	X	X	X	X	X					X
Haguenauer					X			X					X
Bourdaire	X	X	X	X	X	X							X
Buis	X	X	X	X	X			X		X			
Camélier à balai					X			X					X
Comoulier mâle	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
Comoulier sanguin	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X
Cytise	X	X	X		X			X					
Épine-vinette		X		X				X					X
Faux-gastache		X						X					
Fusain d'Europe	X	X	X	X	X		X	X					
Houx	X	X	X	X	X	X	X						X
Néflier	X	X	X	X	X	X		X				X	X
Nerprun purgatif	X	X	X	X	X		X	X					X
Prunellier	X	X	X	X	X			X				X	X
Sauze des vallées	X	X	X	X	X		X			X	X		
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
Troène	X	X	X	X	X			X					X
Vierne lantane	X	X	X	X	X			X					X
Vierne ober	X	X	X	X	X		X	X					X

- Pays**
1. Pays de Caux, Roumois, Entre-Caux-et-Vexin
 2. Pays de Bray
 3. Vallée de Seine
 4. Lieuvin, pays d'Ouche
 5. Plaines du département de l'Eure

- Situation**
6. Plateau
 7. Fond de vallée
 8. Coteau

- Rôles**
9. Rôle environnemental (brise-vent, régulation hydrique, protection des sols)
 10. Production de bois d'œuvre
 11. Production de bois de chauffage et de bois d'œuvre d'usage secondaire
 12. Rôle écologique
 13. Production de fruits

« Connaître pour agir » est une publication de l'Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie.
 Clotilde des Pinières,
 8, allée Daniel-Lavallée, 76000 Rouen.
<http://www.cmh.asso.fr> - acmh@wanadoo.fr
 Textes : J. Chab ARHEN
 Photos : J.-P. Thoret / ARHEN
 © ARHEN, 2004. Reproduction, même partielle, interdite sans autorisation de l'éditeur.

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 11 et 13 des règlements des zones U1, U2, et A :

- Tilleul
- Saule
- Bouleau commun
- Frêne commun
- Chêne
- Chêne Pédunculé
- Houx
- Hêtre
- Merisier
- Charme commun
- Noyer
- Peupliers
- Pommier
- Cerisier et autres prunus
- Noisetier

Réparti à raison de 40%
maximum pour une seule essence

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées, si possible en quinconce, espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

- Noisetier
- Lilas
- Houx
- Aubépine
- Genêt
- Charmille
- Prunellier
- Cornouiller blanc, sanguin
- Fusain
- Clématite
- Vigne vierge

Réparti à raison de 30% maximum
pour une seule essence

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces classés à boiser (hors vergers) :

Sur l'ensemble de cette aire, il est imposé de reconstituer un espace végétalisé dense selon les caractéristiques ci-dessous :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

-	Chêne	→	20% du plant
-	Frêne commun		Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifère
-	Chêne pédonculé		
-	Charme commun		
-	Merisier		

Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Aubépine, Houx, Genêt).

- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un taillis d'arbres buissonnants d'essences locales
- La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m² ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

D- Rappels réglementaires des distances et hauteur de plantations.**GENERALITES :**

En l'absence d'arrêté communaux ou autres, le Code Civil s'applique (article 671 , 672) :

- Arbre ou arbuste d'une hauteur inférieure à 2 mètres à l'âge adulte, doivent être plantés à une distance de 50 cm de la limite de propriété (terrain voisin)
- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre en espalier ou une grimpante pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier...

Mesurer la distance :**Terrains nus**

- La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.
- La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

En présence d'un mur

- Mur mitoyen, la distance est mesurée à partir du milieu du mur.
- Mur appartenant au voisin, distance à partir de la face du mur qui donne chez vous.
- Mur vous appartenant, distance à partir de la face du mur orienté vers le voisin.

Une haie mitoyenne

Il n'est pas rare que 2 maisons soient séparées par une haie plantée exactement à la limite des 2 propriétés.

Une telle haie est dite mitoyenne, et elle vous appartient seulement pour moitié ! Aussi, avant de la tailler, il vous faut disposer de l'accord du voisin et dans ce sens, mieux vaut un document écrit qu'un simple accord verbal... A noter, notamment si la haie est longue et haute (!) : la loi prévoit également un partage des frais.

Tailler racines et branches**Racines**

Le droit de recépage autorise le propriétaire d'un terrain à couper lui-même les racines des arbres du propriétaire voisin qui avancent sur son terrain. Ce droit est acquis même si les distances réglementaires de tailles sont respectées. Si vous êtes en pareille situation, prévenir votre voisin avant d'agir est préférable : la suppression d'une ou plusieurs racines peut provoquer le dépérissement du végétal concerné.

Branche

Le propriétaire d'un terrain n'a pas le droit de couper lui-même les branches des arbres du propriétaires voisins qui dépasseraient sur sa propriété. Pour cela, il a besoin de son accord. En revanche, il a le droit absolu d'exiger qu'elles soient coupées au niveau de la limite séparatrice... Et c'est alors à vous de vous mettre en règle.

LES PLANTATIONS LE LONG DES VOIES PUBLIQUES :

Elles dépendent des arrêtés communaux ou préfectoraux. L'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident.

En bordure d'un chemin rural ou vicinal

La limitation peut être fixée par le Maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu, vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations. - article 18 du décret du 18 septembre 1969. **Article R161-22 du code rural** : Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élitage prévues à l'article R.161- 24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins communaux le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues les voies communales. **Article R161-23 du code rural** : Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article R161-24 du code rural** : Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élitage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

Dans les virages.

Côté intérieur, les arbres plantés à moins de 4 m du bord ne doivent pas dépasser 3m de hauteur, sur une longueur de 30 m de chaque côté de la courbe. Article de référence sur les plantations art.671, s'il n'y a pas d'usages locaux.

Chemin départemental ou une voie communale

Un retrait minimum de 0.50m à partir de l'alignement.

Route nationale ou départementale distance imposées.

Sauf arrêté préfectoral ou règlement de voirie :

- 6 m pour les arbres
- 2 m pour les haies.

Terrain communal (non loué), cours d'eau (non navigable)

- aucune limitation de distance.

Cours d'eau navigable - du côté du chemin de halage : 9,75 m. - du côté du marchepied : 3,25 m.

Ligne de chemin de fer - 6 m pour les arbres - 2 m pour les haies.

A un carrefour

- Les arbres ne doivent pas dépasser la hauteur de 3 m dans un rayon de 50 m à partir du centre du carrefour.

- Les haies ne doivent pas dépasser la hauteur de 1 m par rapport au niveau de la chaussée et sur une longueur de 50 m à partir du centre du carrefour.

Dans un virage

- Les arbres à moins de 4 m du bord ne peuvent dépasser la hauteur de 3 m sur une longueur de 30 m des deux côtés de la courbe.

Servitude de visibilité Article L114-1 code de la voirie routière :

Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité. **Article L114-2 code de la voirie routière :** Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas : - L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L. 114-3 - L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement - Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes

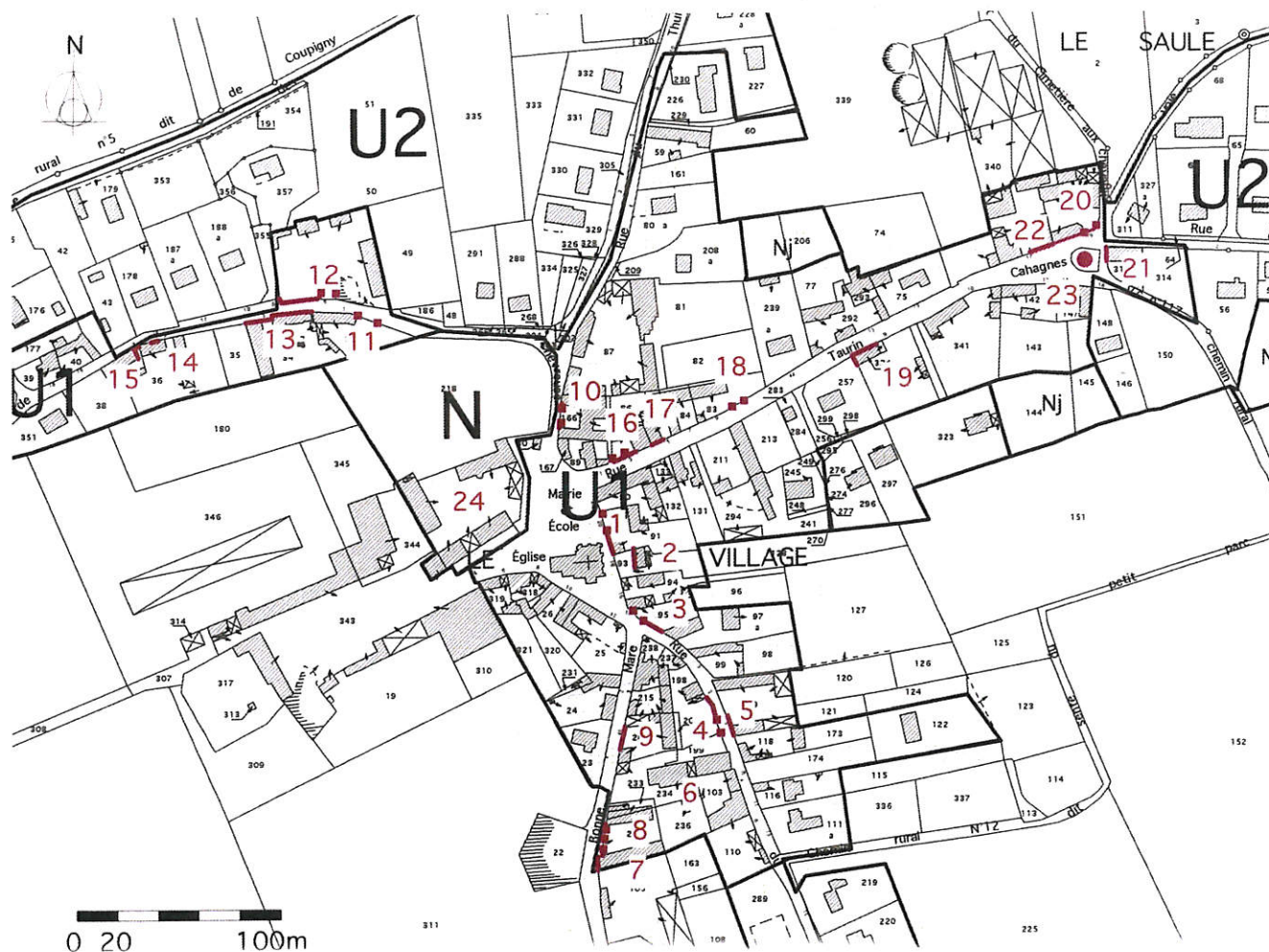
Plantations d'arbres ou de haies vives en bordure de chemin rural Article D161-22 du code rural :

Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article D. 161-24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins de sa commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales. **Article D161-23 du code rural :** Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent pas la sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté du maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé. Si les plantations ont plus de trente ans d'âge, le droit des propriétaires se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation. **Article D161-24 du code rural :** Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'élagage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

En présence de ligne EDF

Prévoir large pour ne pas avoir de problème : Toute plantation doit être au minimum à 3 m d'un pylône ou d'une ligne électrique qui longe la voie publique si l'arbre ne dépasse pas 7 m. Au delà de cette taille, rajouter 1 m de retrait par mètre de hauteur d'arbre supplémentaire. Si la ligne est sur la voie publique, l'élagage est à votre charge. Si la ligne traverse votre propriété, c'est à EDF de l'effectuer à sa charge.

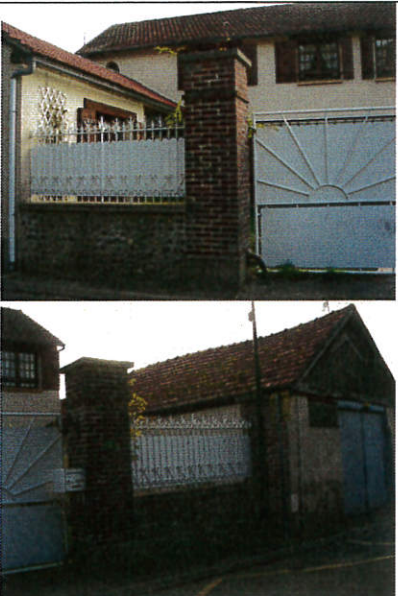
A2-ANNEXES : Éléments à préserver au titre du L 123-1-5, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme



Numero	Adresse	Photographies	Objet de la préservation
1	20 place de la mairie	 	Préservation des piliers en briques Préservation du mur de clôture en silex et du pignon silex et briques

2	18 place de la mairie		Préservation de la façade en briques et colombages sur rue.
3	14 place de la mairie		Préservation des piliers en briques Préservation du mur de clôture en moellons, briques, silex
4	2 rue du parc		Préservation des piliers en briques et murs de clôtures en silex (pas de préservation sur le portillon piéton)
5	5 rue du parc		Préservation du Porche et portail et du mur en bauge et sous bassement en silex

6	6 rue du parc		Préservation de l'ensemble de la propriété.
7	9 rue bonne mare		Préservation pignon en tuiles plates petits modèles et sous bassement en silex
8	7 rue bonne mare		Préservation des trois piliers et murs de clôtures en silex
9	5 rue bonne mare		Préservation des murs de clôtures en silex

10			Préservation piliers en briques et barreaudages en fer forgé et sous bassements murets en briques (pas de préservation sur le portail)
11	1 rue de Chevreuse		Préservation des 2 piliers en briques du portail véhicules.
12	6 rue de Chevreuse		Préservation du porche avec piliers en moellons Préservation du mur de clôture en silex et moellons

13	3 rue de Chevreuse		Préservation de la totalité de la façade sur rue y compris portail, porte cochère
14	5 rue de Chevreuse		Préservation de la porte cochère
15	7 rue de Chevreuse		Préservation du mur de clôture et porche piéton et pignon à colombage
16	3 rue Taurin		Préservation de l'ensemble : portail, piliers en briques et mur de clôture en silex
17	5 rue Taurin		Préservation du pignon en briques

18	9 rue Taurin		Préservation des deux piliers en briques
19	Rue Taurin		Préservation de la façade et pignon en moellons de pierre
20	19 rue Taurin		Préservation de la façade en briques et silex Préservation des deux piliers et du portail
21	Place Cahagnes		Préservation de l'essentage en petites tuiles du pignon
22	17 rue Taurin		Préservation de la façade en silex

En plus de ces éléments sont préservés :

- **23** Le tilleul à l'emplacement de la Mare rue Cahagnes
- **24** Le Manoir place de la mairie
- **25** Le château de Grumesnil dans son ensemble
- **26** Les murs de clôtures du château de Grumesnil.
- **27** La mare de la rue Bonne Mare à Heubécourt
- **28** La haie à Haricourt
- **29** La haie à Heubecourt
- **30** Le verger à Heubecourt

Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- Les enduits et peintures qui viendraient masquer la brique rouge, les moellons, les silex
- Les enduits ciment sur les murs en terre, sont seulement autorisés les enduits à base de chaux et de teinte naturelle (teinte du sable à lapin composant l'enduit)
- Les appareillages de briques autres que des teintes rouges, seules sont autorisées les briques à l'identique de celles du mur existant.
- Les percements ne reprenant pas les caractéristiques du bâti support du projet.

Sur l'ensemble de ces murs, la réouverture de fenêtres murées est autorisée à la condition de conserver les jambages et linteaux existants

Sur l'ensembles des éléments paysagés, tout abatage est interdit, s'il est rendu nécessaire pour des raisons de danger (risque de chutes) ou de maladie et nécessité de renouveler le plans, il devra se faire avec des essences identiques à celles existantes.

Le comblement des mares préservés est interdits.

