

Vu pour être annexé à la
délibération du
Le Maire

29 SEPT. 2006

Département de la Manche

Commune de

SAINT CYR

Carte communale



Le Commissaire-ENQUÊTEUR
Jean-Michel PARIS

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

- 4 JUL. 2006

DE CHERBOURG



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 6 OCT. 2006
SAINT-LO, le

Pour le Préfet
L'Attaché de Préfecture
Chef de Bureau Délégué

D. MOREL

**Rapport de présentation
le 8 Novembre 2005**

Maitre d'ouvrage Commune de Saint-Cyr L'église 50310 Saint-Cyr tél : 02 33 95 17 55	Représentant de l'Etat DDE de la Manche/SAUE/SATU Boulevard de la Dollée BP 496 50006 Saint-Lô cedex tél : 02 33 06 39 52 fax : 02 33 06 39 09	Mokrane ALOUANE Architecte DPLG Place de la Palière - BP 57 50180 AGNEAUX tél : 02 33 56 87 98 fax : 02 33 56 87 00
---	--	--



SOMMAIRE

1. Etat initial

- A - Caractéristiques physiques
 - 1 – Situation géographique
 - 2 – Le relief
 - 3 – L'hydrographie
- B - Caractéristiques paysagères
 - 1 – Le couvert végétal
 - 2 – Les points de repères
 - 3 – Les points nuisibles
- C - Caractéristiques urbaines
 - 1 – Le paysage bâti
 - 2 – La voirie
 - 3 – Les équipements publics
 - 4 – Les réseaux

2. Contraintes et servitudes

3. Analyse des données socio-démographiques

- A – La population
- B – Le logement
- C – Les activités économiques

4. Propositions d'aménagement

- A - Perspectives d'évolution
- B - Evaluation du nombre de nouveaux logements à construire dans les dix prochaines années
- C - Evaluation des surfaces urbanisées dans les dix prochaines années
 - 1 - Le Hameau du Mesnil
 - 2 - Le Mont Burnouf
 - 3 – Le hameau Villard
 - 4 - Le Hameau aux Barbenchon.
- D - Assainissement non collectif
- E - Epannage agricole

5. Evaluation de l'incidence de la carte communale

- A - Présentation de l'environnement
- B - Mise en valeur de l'environnement

7. Quelques conseils pour recommandations architecturales

6. Les règles d'urbanisme

- Sur l'ensemble du territoire
- Dans la zone constructible repérée SC au plan de zonage.
- Dans la zone naturelle repérée SN au plan de zonage.

1. ETAT INITIAL

A – Caractéristiques physiques

1 - Situation géographique

La commune de Saint-Cyr est située dans la partie Est de la presqu'île du cotentin distante de 5 Km de Valognes et de 4 Km de Montebourg (chef lieu de Canton).

Administrativement la commune de Saint-Cyr appartient au canton de Montebourg formé de 22 communes : Azeville, Ecausseville, Emondeville, Erondeville, Flottemanville, Fontenay-sur-Mer, Fresville, Hêmevez, Joganville, le Ham, Lestre, Montebourg, Ozeville, Quinéville, Saint-Cyr, Saint-Florel, Saint-Germain-de-Tourhebut, Saint-Marcouf-de-l'Isle, Saint-Martin-d'Audouville, Sortosville, Urville, Vaudreville.

Le territoire communal est délimité au Nord par les communes d'Huberville et Saint-Germain de Tourhebut, à l'Est par Montebourg et Erouville, au Sud par les communes de Ham et Hemevez, à l'Ouest par la commune de Sortosville.

Le territoire communal est orienté Nord Sud d'une forme assez particulière d'une surface de 570 hectares orientée Nord-sud de 4.80 Km environ et une largeur moyenne Est-ouest se 1.20 km.

Le réseau routier est composé de :

- la RN13 (Cherbourg-Caen) axe routier très important
- un réseau de voies départementales : - D224, D520, D271, D420, D71.

La communication intercommunale est très satisfaisante.

2 - Le relief

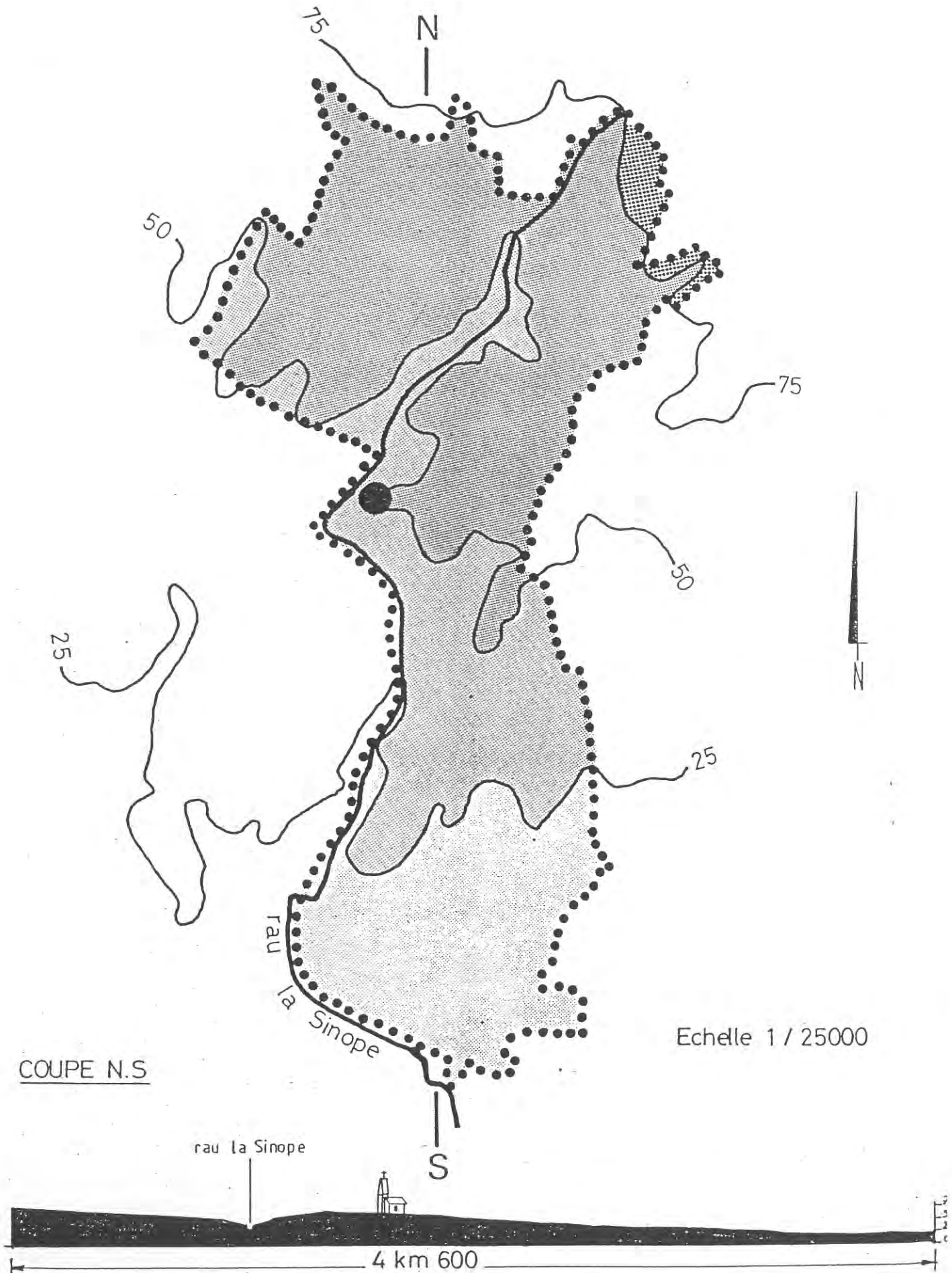
La région appartient au massif armoricain. Sur le plan géologique le territoire communal s'est établi sur des trias comprenant des couches de galets de grès surmontés par des sables grossiers ou des grès. Un faciès pierre de Saint-Cyr ou caillou de sable. Pierre utilisée pour la construction ou l'empierrement et un sol argileux dans l'extrême Sud du territoire.

Le relief vallonné dont l'altitude décroît du Nord au Sud (dans le sens de la longueur du territoire. Le point le plus élevé est situé à proximité du lieu dit « les Trois Maisons » qui s'élève à 84 mètres. Le bourg est situé à 49 mètres d'altitude. Et le point le plus bas est situé près du lieu dit « Les liottes » avec une altitude de 8 mètres (zone inondable).

3 - L'hydrographie

Le réseau hydrographique est constitué du ruisseau de la Sinope qui alimente la rivière du Mederet et qui constitue une limite communale Ouest avec les communes de Hemevez et Sortosville. Les sources sont assez nombreuses dans le Sud du territoire et d'un débit variables. La commune bénéficie d'un climat doux et tempéré. Les précipitations sont de 800 à 900 mm/an qui se répartissent au long de l'année (180 jours/an).

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



B – Caractéristiques paysagères



Le paysage bocager de Saint-Cyr est caractérisé par la densification de son maillage, limité par des haies vives et talus plantés qui donne un aspect boisé. Le remembrement effectué en partie Nord de la RN13 a diminué le linéaire de haies et a agrandi la surface des parcelles d'exploitation.

Des espaces boisés situés au Nord du Hameau « Le Gallion » et au hameau « Le Mont Burnouf ».

Les essences composant les haies appartiennent au cortège de la chênaie hêtraie Atlantique : chêne, hêtre, frêne, érable, noisetier, bouleau, aubépine et armoise et exceptionnellement des peupliers dans le hameau de la Bigoterie.

Sentier pédestre et équestre à conserver pour les tronçons :

- du bourg à la limite de la commune d'Eroudeville
- de la limite de la commune d'Eroudeville au lieu dit « les fosses blanches »
- du lieu dit « les fosses blanches » à la limite de la commune d'Huberville.



Le principe d'identification d'espaces ou d'éléments de paysage : du point de vue esthétique, historique et écologique.

1 – Le Couvert Végétal

Le bocage aujourd'hui de densité très variable est l'élément principal du paysage végétal. Il est essentiellement composé de chêne pédonculé et de châtaignier.

Les boisements sont assez peu importants, ils occupent surtout les zones difficilement utilisables pour l'agriculture (sol de qualité médiocre ou inculte, forte pente....)



Le long de la rivière, compte tenu de cette zone humide et inondable. Ces espaces constituent un élément primordial du paysage. Ils sont le plus souvent occupés par des prairies et dans ces espaces le saule, le frêne se mélange au chêne pédonculé pour former les haies.

2 – Les points de repères.

La Route Nationale divise le territoire communal en 2 parties, celle-ci constitue une limite forte et un élément de repère.

L'église paroissiale demeure le seul élément de repère culturel identifiant.



3 – Les points nuisibles.

Certains points demeurent négatifs pour le paysage :

- Les silos des fermes
- La RN 13.
- Toits en tôle de certains bâtiments désaffectés.
- Etat d'abandon de certain patrimoine : bâtiments agricoles.....
- Ligne SNCF avec son pont aérien.



C – Caractéristiques urbaines.

Le développement linéaire pose certains problèmes du point de vue paysage, sécurité, consommation foncière et l'enclavement de certaines parcelles.

1 - Le paysage bâti

La commune présente une urbanisation autour de 6 hameaux très dispersés. Le bourg centre administratif avec la mairie, l'église est peu développé. Le bâti ancien présente une certaine sobriété avec des volumes et des façades simples avec des petites ouvertures et peu d'ornements, les toits sont à 45° en ardoise ou en tuiles parfois animés par des lucarnes. Les bâtiments en pierres sont souvent de faibles hauteurs simples rez-de-chaussée pour les plus bas, et rez-de-chaussée, étage, combles pour les plus haut. Certains bâtiments témoignent du patrimoine local : XVI ème siècle : ferme de Martinvast, de la Duvalerie et de la Comurie. XVII ème siècle : la mairie et le vieux presbytère qui a été transformé en gîtes ruraux. Les nouvelles constructions en grande partie dans le hameau du haut Gallion, une forte présence végétale aux seins des groupements bâtis : les arbres décoratifs et végétaux comme éléments déterminants dans la qualité des ambiances des hameaux et accompagner les silhouettes vues de l'extérieur permettent une meilleur intégration des constructions récentes sous forme de pavillons standardisés.

La commune demeure préservée, ce qui lui donne le caractère pittoresque. L'activité agricole occupe 370 ha soit 64.90 % du territoire communal.

L'urbanisation diffuse s'organise autour de quelques hameaux dispersés :



- Le Bourg :

Le bourg est constitué autour d'une église paroissiale, le cimetière, la Mairie avec son parking et carrefour très paysager.

Les maisons d'habitations environnantes sont de type modeste et souvent à rez-de-chaussée plus combles.

- Le Haut Gallion :

Ce hameau doit son développement par la proximité de la RN 13.

Les parcelles sont très grandes et le bâti souvent en fond de parcelle bien intégré avec un accompagnement végétal important, ce qui renforce le caractère pittoresque de ce hameau.

- Hameau du Mesnil

Hameau autour de quelques maisons. Cette forme d'urbanisation exposée aux nuisances sonores dues par la RN 13 et l'entreprise Manche Réception.

Actuellement le chemin est très dangereux par le fait qu'il est relié directement à la RN 13.

- Hameau de La Mabillie :

Hameau autour de quelques maisons. Cette forme d'urbanisation exposée aux nuisances sonores dues par la RN 13 et l'entreprise Manche Réception.

Ce hameau présente des contraintes de pentes

- Hameau Le Mont Burnouf :

Hameau autour de quelques maisons. Cette forme d'urbanisation linéaire suit le chemin départemental n° 71.

- Hameau Villard :

Site accidenté, conviendrait pour un habitat pavillonnaire, les accès aux parcelles doivent être de préférence groupées afin de dégager la visibilité et dégager la voie.

- Hameau aux Barbenchon.

Site accidenté, croisement de voiries dangereux par manque de visibilité.

- Les Caractéristiques du bâti :

L'orientation du bâti change en fonction de la topographie : comme le reste du territoire est orienté Nord-Sud.

Les matériaux utilisés sont divers :

Pour le bâti ancien certaines constructions en terre qui ne demande qu'à être restaurées et d'autres en pierre parfois en schiste en granite ou en grès laissées à l'abandon.

Pour les récentes constructions : les matériaux sont en maçonnerie enduite, les couvertures à 45° en ardoise et parfois en tuiles sous forme de versants symétriques.

Patrimoine bâti.

Le patrimoine bâti est un élément du paysage.

Le 19^{ième} siècle en plein expansion agricole, les constructions en majorité comme dans toutes les campagnes étaient des maisons et des fermes se regroupant dans les hameaux et puis dans les bourgs dont le développement s'est fait tardivement à partir d'un noyau de quelques maisons plus anciennes, à proximité de l'église paroissiale.

- Eglise paroissiale
- Architecture de type agricole comme le témoigne l'ancienne ferme La Duvalerie.
- Architecture témoignant de l'activité ferroviaire : pont, chemin... .

2 – La Voirie

Grande voirie

La RN 13 reliant Caen à Cherbourg est la voie la plus fréquentée et dont le trafic moyen journalier annuel enregistré en l'année 2000 est de : 13 963 véhicules.

Voirie internes

- Les branchements depuis la RN 13 se font par des chemins ruraux dit chasse du mesnil et le chemin rural des fosses blanches.
- Les liaisons internes se font principalement par la voie communale et le chemin départemental n° 520.et n° 71



Chemins ruraux.

Reliant les champs et certaines exploitations. Parfois ces chemins se terminent en cul de sac.



Chemins de randonnées

Chemin inscrit au TOPOGUIDE composé du chemin rural dit « Les Fosses Blanches » et le chemin rural dit « La Chasse du Mesnil »

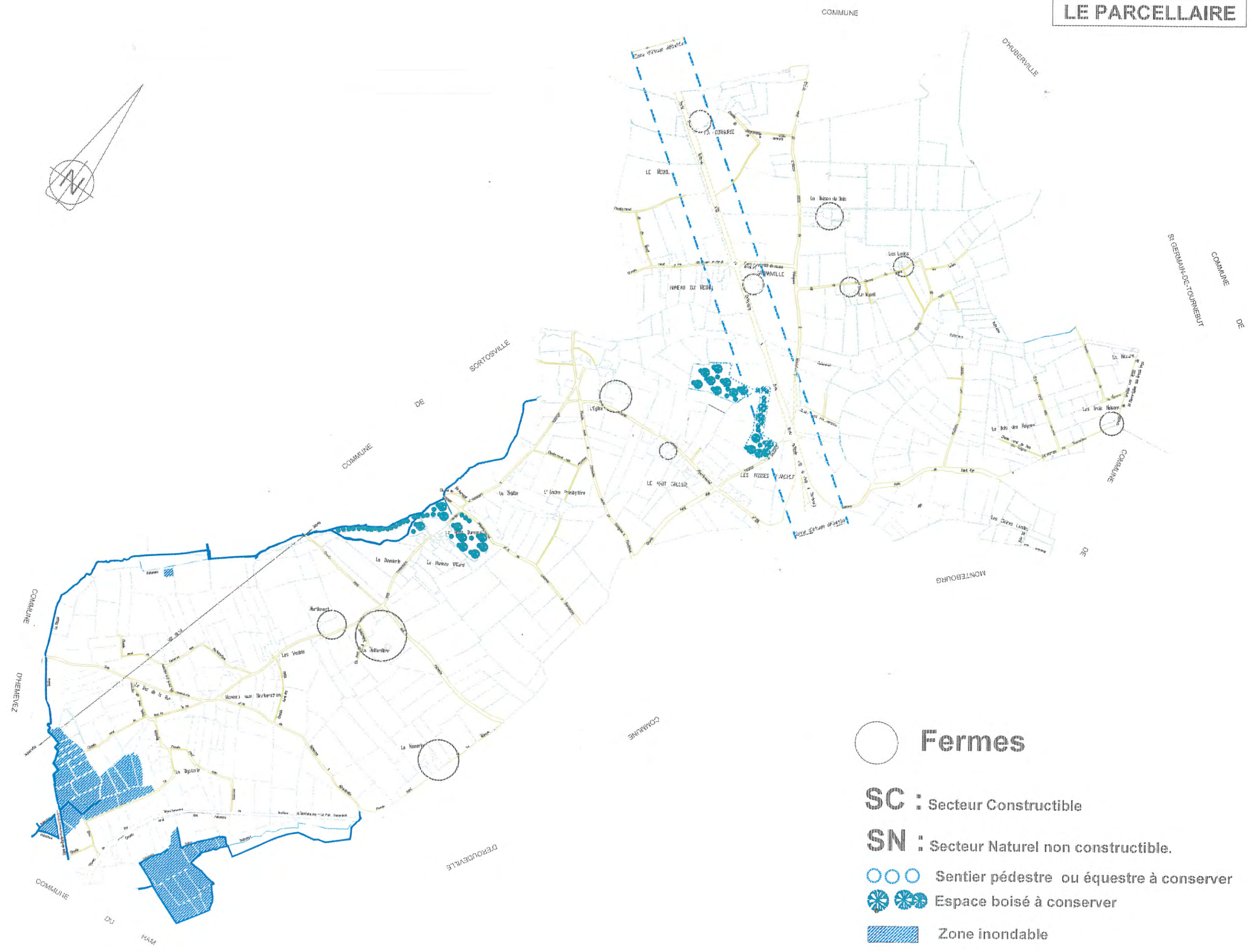
3 – Les équipements publics



- Eglise paroissiale
- Mairie
- 1 Gîte

4 – Les réseaux

LE PARCELLAIRE



○ Fermes

SC : Secteur Constructible

SN : Secteur Naturel non constructible.

○ ○ ○ Sentier pédestre ou équestre à conserver

● ● ● Espace boisé à conserver

▨ Zone inondable

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

L'assainissement actuel est de type individuel, qui sera conservé.

Réseau AEP (alimentation en eau potable) : La commune est alimentée en eau potable depuis l'ancienne route de Valognes (à hauteur de la Maison du Bois) diamètre 200, puis chemin rural dit « chasse du Mesnil » avec un diamètre 145 pour distribuer le bourg via la voie communale.

Toutes les zones à urbanisées sont desservies en AEP.

Réseau Electrique : Toutes les zones à urbanisées sont desservies en électricité.

Réseau d'assainissement. : L'étude du schéma directeur d'assainissement de la commune de Saint Cyr et la carte de diagnostic concluent que l'aptitude des sols à l'épandage souterrain est assez bonne.

Il est souhaitable que les futures parcelles doivent posséder une surface minimale de 1200 m².

2 - CONTRAINTES ET SERVITUDES

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1962 Code rural L152-1, 152-2, R152-1 et suivants de ce Code.	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt Service des équipements publics ruraux Cité administrative – Bât. B 50009 Saint Lô cedex – tél. 02 33 77 51 00
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz.	Loi du 15 juin 1906 art. 12 modifiée par la loi du 4 Juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 Novembre 1958 L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 Octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée Décret 85-1108 du 15 octobre 1985 Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'Environnement de Basse Normandie Citis – le pentacle – Avenue de Tsukuba 14209 Hérouville Saint Clair cedex – tél. 02 31 46 50 00 Gaz de France Direction Production Transport – Région Normandie 16, rue Henri Rivière – BP n°1236 76177 Rouen Cedex Tél : 02 35 52 62 00
I4	Servitudes relatives à l'établissement des Canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée par les lois des 19 Juillet 1922, 13 juillet 1925 art.298 et 4 juillet 1935, Les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 Novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967. Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'Environnement de Basse Normandie Citis – le pentacle – Avenue de Tsukuba 14209 Hérouville Saint Clair cedex – tél. 02 31 46 50 00 Direction départementale de l'équipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée – BP 496 50006 Saint Lô cedex – tél. 02 33 06 39 00
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié	SNCF. Direction de Rouen- Service régional immobilier 19/21 rue de l'avalasse BP 696 76008 ROUEN cedex tél. 02 35 52 13 44

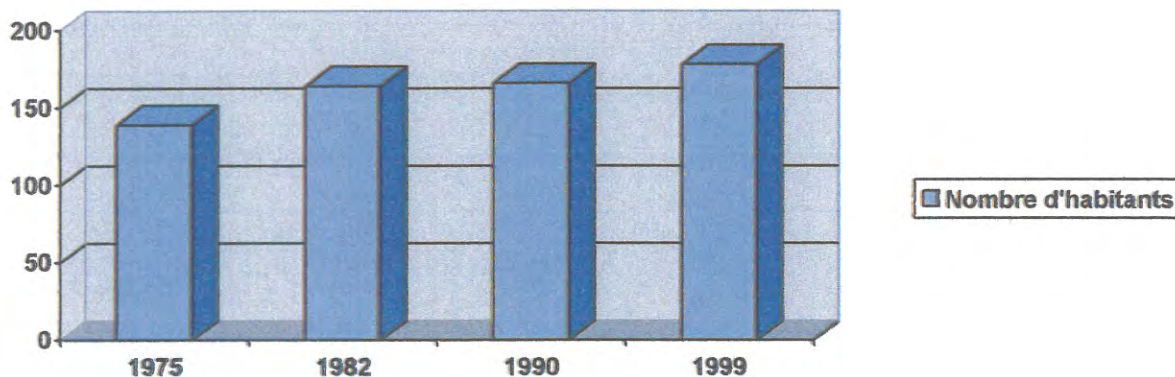
- Zone inondable répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement DIREN (voir carte des plus hautes eaux connues).

3 – ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Les analyses à partir des statistiques de l'INSEE permettent d'évaluer les besoins en logements neufs.

A – La population

Année	1975	1982	1990	1999
Population	139	164	166	178



Solde positif par la situation géographique de la commune de Saint Cyr et ceci par la proximité de la RN 13 liaison directe avec Cherbourg - Caen.

Au cours des années 90, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré un excédent naturel qui s'élève donc à 12 personnes.

B – Le logement

La commune comprend 73 logements : 65 résidences principales et 6 résidences secondaires et 2 logements déclarés vacants (lors recensement).
Le parc immobilier est anciennement moyen : 36 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 49.31%.

Carte communale de Saint Cyr

Année	1975	1982	1990	1999
Residences principales	44	51	53	65
Residences secondaires	2	6	8	6
Logements vacants	6	4	3	2
Total	52	61	64	73

De 1975 à 1982 :

Évolution de la population de 25 habitants et un accroissement de 9 logements.

De 1982 à 1990 :

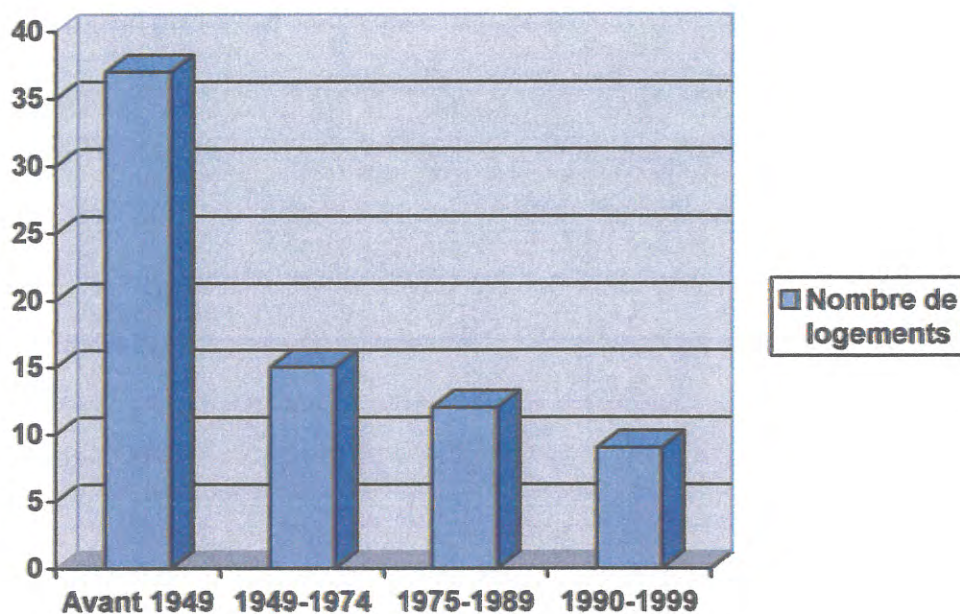
Évolution de la population de 2 habitants et un accroissement de 3 logements.

De 1990 à 1999 :

Évolution de la population de 12 habitants et un accroissement de 9 logements.

- Le taux de croissance annuelle de population est de 1,33 personnes/an.
- Le taux de croissance annuelle de loyer par an est de 1 logement/an.

Période	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999
Nombre de logements	37	15	12	9



C – Les activités économiques :

Hormis l'agriculture, la commune compte 3 entreprises : une entreprise de menuiserie, une entreprise de conseil en bâtiment et une entreprise de location de matériel pour réception.

Le secteur agricole compte 13 fermes et exploite une surface de 370 hectares soit 64.90 % du territoire communale.

La commune reste à forte vocation agricole. On y dénombre :
- 13 exploitations agricoles

L'agriculture

L'activité agricole dans la commune occupe 592 hectares sur une surface totale de 370 hectares, elle occupe de ce fait 64.90% du territoire communal.

Sur les 370 ha de terres dédiées à l'agriculture ; 105 ha constituent des labourables et le reste représente des terres en herbe.

4 – PROPOSITION D'AMENAGEMENT

A – Perspectives d'évolution :

- * La proximité de la RN 13, laisse espérer une évolution de population et la demande croissante du point de vue foncier.
- * Occuper les terrains libres (dents creuses) pour fermer les séquences construites.
- * Prolonger l'urbanisation en profitant des réseaux et voies existante et en établissant des bouclages entre les voies.

B – Evaluation du nombre de nouveaux logements à construire dans les dix prochaines années :

La croissance annuelle durant la dernière décennie enregistrée une moyenne de 1 logement par an. Pour l'année 2015 la commune pourra accueillir 11logements supplémentaires
Puisque le taux d'occupation moyen d'un logement neuf est de 3 personnes supplémentaires (33 personnes).

C – Evaluation des surfaces urbanisées dans les dix prochaines années :

Les choix retenus :

1 - Le Hameau du Mesnil :

Ce hameau linéaire est composé de quelques habitations et une emprise occupée par une entreprise de réception.

Ce secteur est limité en matière d'urbanisation, par la zone d'étude de la RN13 à 100 m de l'axe de la voirie.

L'urbanisation sera étendue à quatre parcelles

La capacité d'accueil sera de 4 logements

2 - Le Hameau du Mont Burnouf :

Ce hameau s'étend le long du chemin départemental n° 71
Hameau organisé autour de quelques habitations. L'urbanisation sera étendue à deux parcelles.

La capacité d'accueil sera de 2 logements

3 – Le Hameau Vilard :

Hameau organisé autour de quelques habitations. L'urbanisation sera étendue à une parcelle.

La capacité d'accueil sera de 1 logement

4 - Le Hameau Aux Barbenchon :

Hameau présentant une géographie assez accidentée, qui sera conservé en état avec son aspect pittoresque, étendre l'urbanisation uniquement à quelques parcelles.

La capacité d'accueil sera de 4 logements

Conclusion :

L'urbanisation de ces quatre secteurs constructibles représente 2.45 hectares soit 0.43% du territoire communal.

	Surface existante (ha)	Surface à urbaniser (ha)	Surface totale (ha)	Potentiel de logements à construire
Le Hameau du Mesnil	0.82	0.96	1.78	4
Le Mont Burnouf	0.43	0.25	0.68	2
Le Hameau Villard	0.92	0.15	1.07	1
Le Hameau Aux Barbenchon	0.99	1.09	2.08	4
Surface totale (ha)	3.16	2.45	5.61	10

D – Assainissement non collectif :

A partir du 1^{er} janvier 2006 le SPANC sera mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes (pour la mission « conception et réalisation des installations neuves). Il sera obligatoire d'adapter le système à la nature du terrain et aux dimensions de l'habitat. Une étude de filière et d'analyse de sol devra être réalisée par un bureau compétent et à la charge du propriétaire.

D'après de zonage d'assainissement et dans l'étude des sols et leur aptitude à l'assainissement autonome le bureau d'études SAUNIER TECHNA conclue que l'aptitude des sols dans la commune est assez bonne à l'assainissement autonome.

Sur l'ensemble des zones à urbaniser les sols sont de classe 1 et 2

Classe 1 : Bonne aptitude : épandage souterrain

Site convenable sans contraintes majeures, aucune difficulté de dispersion (perméabilité, infiltration dans le sol et le substrat) et de restitution au milieu naturel en place. L'épuration des eaux usées est bien assurée par le sol (dégradation et minéralisation de la matière organique)

Un système d'épandage souterrain peut être adopté

Une vérification à la parcelle reste nécessaire

Classe 2 : Aptitude moyenne : épandage souterrain avec des aménagements

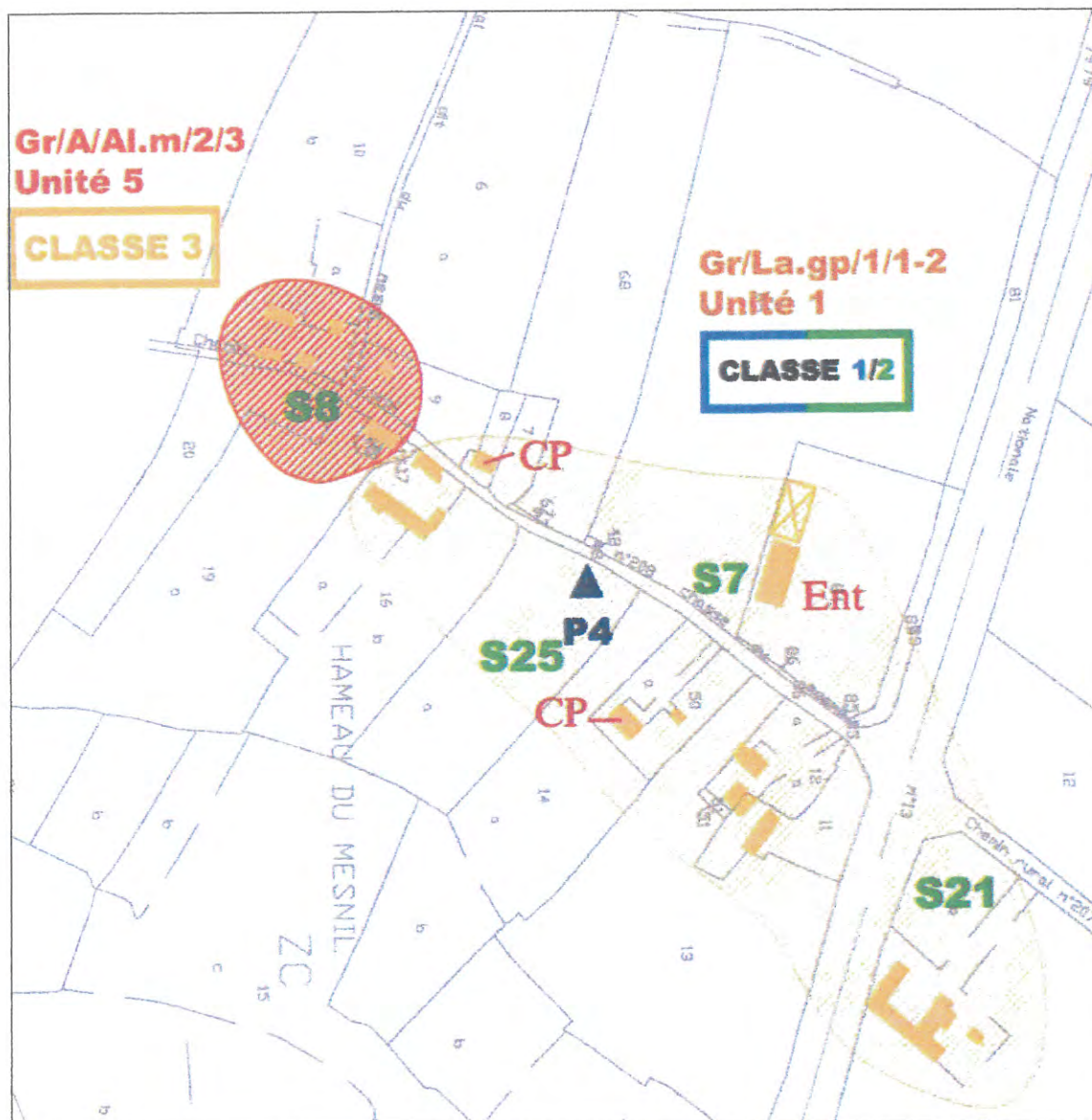
Site convenable dans son ensemble mais il existe des difficultés locales de dispersion et de restitution (perméabilité réduite l'hiver) ou la présence de substrat rocheux assez proche.

L'épuration sera généralement assez bien assurée sauf en cas d'engorgement l'hiver ou en cas de roche dure trop proche de la surface.

Un dispositif classique par épandage souterrain peut cependant être mis en place des drains superficiels, terrassement plus important.

Un examen détaillé de la parcelle de traitement est nécessaire pour déterminer le dimensionnement.

LE HAMEAU DU MESNIL



APTITUDE DU SOL

CLASSE 1

Bonne aptitude :
Filière de référence (épandage souterrain).

CLASSE 2

Aptitude moyenne :
Filière de référence surdimensionnée (contrainte d'infiltration).

CLASSE 3

Aptitude médiocre à mauvaise :
sol présentant une contrainte majeure (infiltration).
Filière de substitution (filtre à sable drainé) ou localement un sur dimensionnement de la
filière de référence.

CLASSE 4

Aptitude nulle :
Sol présentant plusieurs contraintes avec remontée de l'eau l'hiver.
filière de substitution par terre.

CONTRAINTES DE L'HABITAT

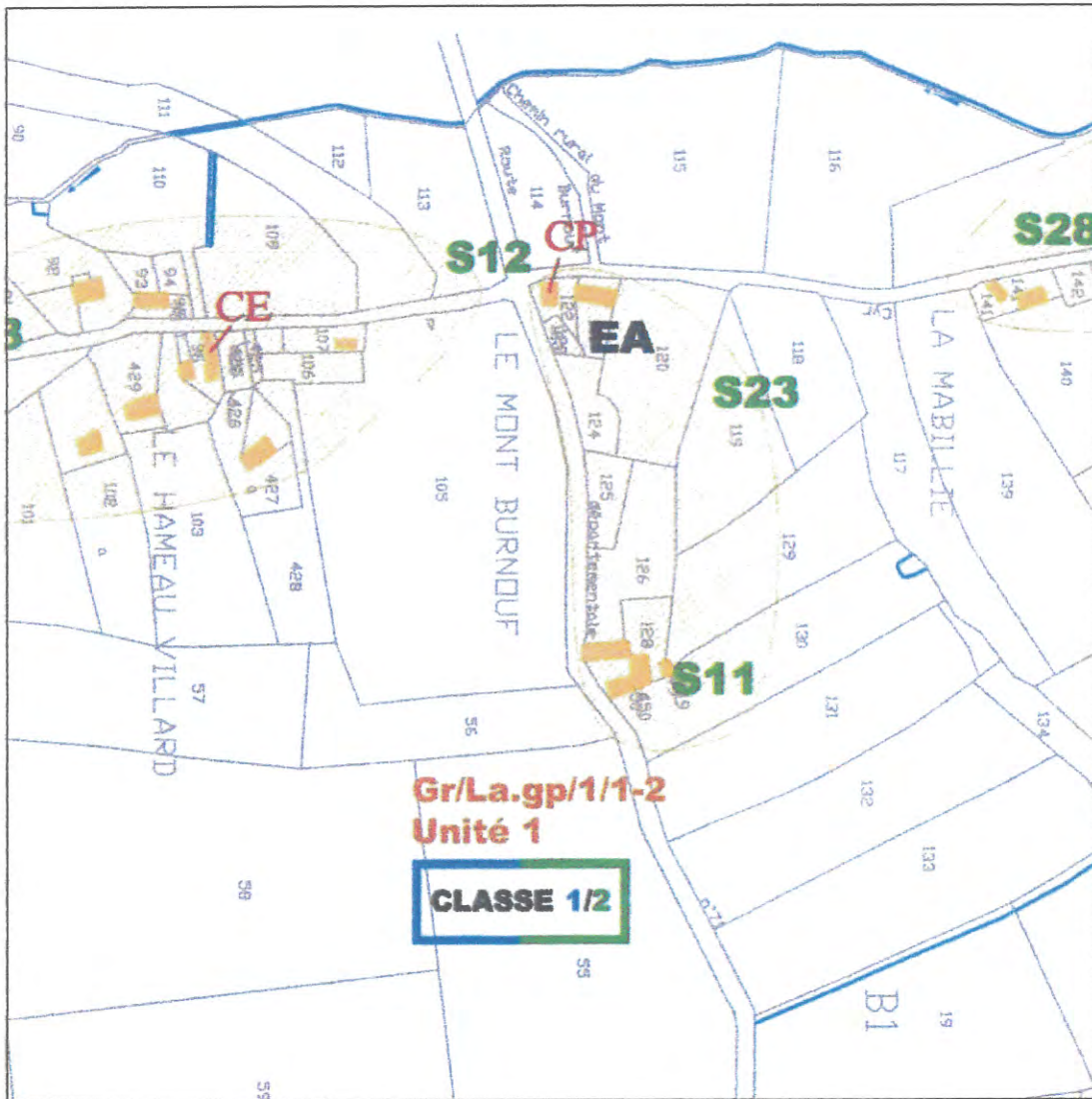
Contraintes liées à la mise en place de l'assainissement non collectif.

- CP Contraintes de pente
- CE Contraintes d'encombrement
- CS Contraintes de surface

Contraintes liées à la mise en place de l'assainissement collectif.

- CAC Contraintes assainissement collectif

LE MONT BURNOUF



APTITUDE DU SOL	
CLASSE 1	Bonne aptitude : Filière de référence (épandage souterrain).
CLASSE 2	Aptitude moyenne : Filière de référence surdimensionnée (contrainte d'infiltration).
CLASSE 3	Aptitude médiocre à mauvaise : sol présentant une contrainte majeure (infiltration). Filière de substitution (filtre à sable drainé) ou localement un sur dimensionnement de la filière de référence.
CLASSE 4	Aptitude nulle : Sol présentant plusieurs contraintes avec remontée de l'eau l'hiver. filière de substitution par terre.

CONTRAINTES DE L'HABITAT	
Contraintes liées à la mise en place de l'assainissement non collectif.	
CP	Contraintes de pente
CE	Contraintes d'encroûtement
CS	Contraintes de surface
Contraintes liées à la mise en place de l'assainissement collectif.	
CAC	Contraintes assainissement collectif

LES PLANTATIONS – Arbres

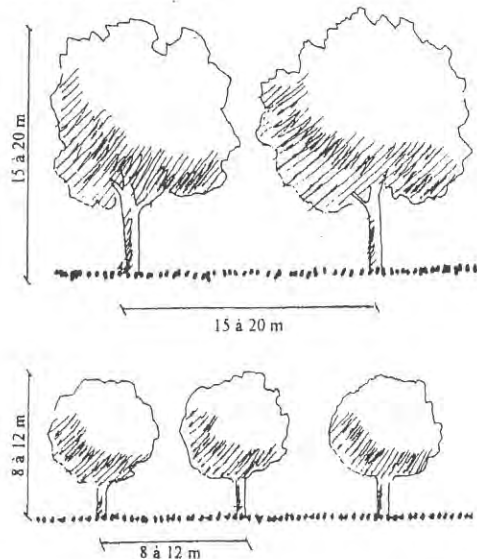
COMMENTAIRES

B – LES ARBRES

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales doivent être privilégiées en fonction de la nature du sol.

Ci-contre une liste d'arbres classés par tailles (de 5 à 10 mètres ; 10 mètres et plus). Celle-ci n'est pas exhaustive.

En campagne, pour obtenir un alignement où les arbres sont bien individualisés, on préconise une distance de plantation égale à la hauteur des arbres à terme, et ce, quelle que soit la hauteur des arbres.



ILLUSTRATIONS

NOM USUEL EN LATIN

De 5 à 10 mètres

Acer campestre
 Albizzia julibrissin
 Alnus cordata
 Betula verrucosa
 Cercis siliquastrum
 Koelreutique paniculata
 Magnolia sp.
 M. soulangiana
 Malus sp.
 M. « Evereste »
 M. « Golden Omet »
 Populus alba « Nivea »
 Pus sp.
 P. subhirtella
 Pyrus calleryana
 Sorbus sp.
 S. aria
 S. aucuparia

NOM USUEL EN FRANÇAIS

Erable champêtre
 Arbre à sole
 Auline
 Bouleau verruqueux
 Arbre de Judée
 Savonnier
 Magnolia

 Pommier fleurs

 Peuplier blanc
 Cerisier fleurs

 Poirier d'ornement
 Sorbier
 Alisier blanc
 Sorbier des oiseaux

CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS

F. rose, été

 Bois blanc
 F. rose, printemps
 F. jaune, été
 F. rose, printemps

 F. blanche, printemps
 F. blanche, printemps
 Fr. jaune, automne
 Feuil. gris
 F. blanches, automne

 F. blanche, printemps
 Feuil. gris
 Fr. rouge, automne

10 mètres et plus

Aesculus carnea
 Aesculus hippocastaneum
 Betula papyifera
 Carpinus betulus
 Castana sativa
 Corylus colurna
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Liquidambar styraciflua
 Liriodendron tulipifera
 Quercus sp.
 Q. rubra
 Tilia sp.
 T. cordata
 T. platyphyllos

Marronnier rouge
 Marronnier blanc
 Bouleau du Canada
 Charme
 Châtaignier
 Noisetier de Byzance
 Hêtre
 Frêne
 Copalme d'amérique
 Tulpiier
 Chêne
 Chêne rouge d'Amérique
 Tilleul
 Tilleul des bois
 Tilleul de Hollande

F. rouge, printemps
 F. blanche, printemps
 Bois blanc

 Fr. automne

Légende :

F : Floraison
 Fr : Fructification
 Feuil : Feuillage

E – Epandage agricole :

Les surfaces à urbaniser sont éloignées des zones d'épandage et éloigner au minimum de 50 m par rapport aux limites de propriété des zones à urbaniser. (Chambre d'agriculture)

5 – EVALUATION DE L'INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE

A – Présentation de l'environnement

La carte communale préserve :

- les espaces naturelles boisés
- les exploitations agricoles et leurs abords en reculant les zones constructibles au delà de 100 m des bâtiments d'élevage
- Les cheminements piétons et ruraux existants.

Recommandations :

Afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage au regard de l'application du RNU et notamment les articles R.111-1 à 111-21, les recommandations suivantes sont proposées :

- l'architecture rurale doit revêtir d'une grande simplicité
- elle doit s'intégrer dans le site
- les volumes et les percements doivent être à une échelle humaine.
- Les hauteurs des constructions nouvelles et la pente des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes

Implantation des constructions nouvelles :

- Ne pas s'éloigner de l'entrée du terrain et sécuriser les accès aux parcelles.
- Suivre les courbes de niveaux afin d'éviter les remblais et les déblais sur le terrain et d'éviter au même temps l'impact visuel.
- Conserver les haies bocagères existantes.

Clôtures :

- Privilégier le maintien et la création de haies bocagères à base d'essences locales ; les haies de thuyas seront à proscrire.
- Murets de clôture seront tolérés en bordure de voirie sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximale d'un mètre en pierre du pays ou maçonnerie enduite.

Réaménagement des constructions anciennes :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes
- Conserver la nature et la couleur des matériaux existants
- Respecter le principe des façades existantes : percements, la modénature, les joints.
- Préserver les plantations d'accompagnement faisant partie du patrimoine local.

B – Mise en valeur de l'environnement

La carte communale propose la protection et la mise en valeur du patrimoine et de l'environnement.

- urbanisation sous forme de hameaux et éviter le mitage.
- protection des espaces boisés et les haies bocagères
- protection des exploitations agricoles.
- Mettre en valeur les espaces publics.
- De créer des haies bocagères en limite entre les zones d'urbanisation nouvelles et les zones agricoles.
- De retrouver des continuités piétonnes et les cheminements.

6 – QUELQUES CONSEILS POUR RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.

Recommandations architecturales

Modalités d'application du règlement national d'urbanisme (RNU) dans le respect de quelques règles en matière d'intégration dans le paysage et notamment des articles R. 111 – 1 à 111 – 21 du code de l'urbanisme.

Principe

- L'architecture rurale doit revêtir une grande simplicité
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site

Implantation des constructions

- Ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain
- Suivre les courbes de niveaux et éviter des accès trop visibles
- Limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les terrains
- Si possible, implanter les nouvelles constructions selon une orientation Nord -Sud du faitage.

Hauteur

- Harmoniser avec les constructions environnantes.

Clôtures

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

Recommandations applicables au réaménagement des constructions existantes

- Conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions anciennes
- Conserver la nature et la couleur des matériaux existants
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Enduits et rejointoiements mis en œuvre de façon traditionnelle

Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local, les ruines pourront faire l'objet de réfection à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et celles de l'article L. 145 – 3 – 3 du code de l'urbanisme

- Maintien des haies bocagères existantes sur le domaine public.

- Dimensionnement et traitement particulier des voiries visant à limiter la vitesse.

La trame viaire est une combinaison de cheminements piétons et des voies de circulations automobiles.

- Maintien des cheminements piétonniers et renforcement de ceux-ci en s'appuyant sur les haies bocagères existantes ou à créer.

- Traitement des entrées et sorties.

● Le Hameau du Mesnil : suppression de l'accès direct à la RN 13 pour la meilleur sécurité des riverains. Ces aménagements futurs devront prendre être pris en charge lors des travaux de la RN 13.

● Le Hameau du Mont Burnouf : voirie existante

● Le Hameau Villard : voirie existante

● Le Hameau Aux Barbenchon : voirie existante.

Surfaces des lots

La surface minimale des lots sera de 1 200 m².

Prescriptions architecturales et paysagères.

Un soin particulier sera apporté aux traitements des clôtures.

Pour les très grandes parcelles, les reculs par rapport à la voie seront augmentés afin de donner de l'importance aux jardins de devant, leur donnant l'espace nécessaire à un traitement paysager de plus grande valeur.

Le granite et certains grès sont souvent employés pour servir d'encadrement des baies.
Les grès comme le schiste, le granit sont également employés en moellons.

Chemin creux (chemin piétonnier).

Les principes d'occupations et d'intégration des parcelles

- 1) Occuper les terrains libres (dents creuses) pour fermer les séquences construites.
- 2) Prolonger l'urbanisation en profitant des réseaux et voies existante et en établissant des bouclages entre les voies.

Le végétal est l'élément à privilégier car il permet une transition de qualité entre le bâti et le milieu à vocation agricole.

Le milieu naturel à vocation agricole est quant à lui par définition le domaine où le végétal est et doit rester roi. Il joue ici, non seulement le rôle principal dans le paysage et l'écologie mais également, contrairement au milieu urbain, le rôle principal en économie (protection du maillage bocager).

7 - LES REGLES D'URBANISME

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

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

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt général.
- Les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le règlement national d'urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- L'extension des activités existantes.

Dans la zone constructible repérée SC au plan de zonage.

Cette zone est constructible pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- La desserte des constructions (article R. 111- 4)
- L'alimentation en eau et assainissement (articles R. 111 – 8 à R. 111 – 13 inclus)
- L'implantation et le volume des constructions (articles R.111 – 16 à R. 111 – 20 inclus)
- L'aspect des constructions (article R. 111 – 21 à R. 111 – 24 inclus)

Dans la zone naturelle repérée SN au plan de zonage.

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

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

Dans cette zone, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du règlement national d'urbanisme visés ci-après :

- R. 111 – 13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement
- R. 111 – 14 – 1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée
- R. 111 – 14 – 1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols
- R. 111 – 21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages

ANNEXE 1

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

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R. 111-1

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

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

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

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

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

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

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

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

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R 111-2

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions

projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-1

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prestations spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R 111-3-2

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- c) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- d) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
- e) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-5

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

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

A. – Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente –cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B – Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C – Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R 111-6

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

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R 111-7

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

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R 111-8

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

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

Article R 111-9

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

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R 111-10

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

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R 111-11

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 111-12

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

Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R 111-13

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les conditions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proposition avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R 111-14-1

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

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

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

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

Article R 111-14-1

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

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-14-1

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

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

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

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

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

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

Section I I : Implantation et volume des constructions

Article R 111-16

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

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R 111-17

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

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

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R 111-18

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

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions

élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

Article R 111-18

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R 111-20

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

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

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

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

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

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

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

Section III : Aspect des constructions

Article R 111-21

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R 111-22

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

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R 111-23

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R 111-24

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

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

LES PLANTATIONS – Arbustes à feuilles caduques

COMMENTAIRES

A – LES HAIES

Les haies sont le rêve de ceux qui veulent profiter pleinement Du jardin : plaisir des yeux, des odeurs, des saisons et de la nature.

Bien plus que les murs verts, elles font parties du jardin, elles Se prolonge jusqu'en ses frontières et permettent de délimiter et de personnaliser le jardin, sans le cacher.

2 OPTIONS

- En façade de rue : haie vive conseillée
 haie mono spécifique proscrite
- En limite latérale et fond de lot : haies vive conseillée
 haie mono spécifique autorisée

1 – HAIE VIVE

On entend par « haie vive », une haie composée d'arbustes variés avec au minimum 3 variétés mélangeant feuillage persistant et caduc ; Le choix doit porter sur des arbustes de tailles et de port différents et aux fleurs, fruits, bois, feuillages, ... décoratifs. Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en Valeur chaque arbuste.

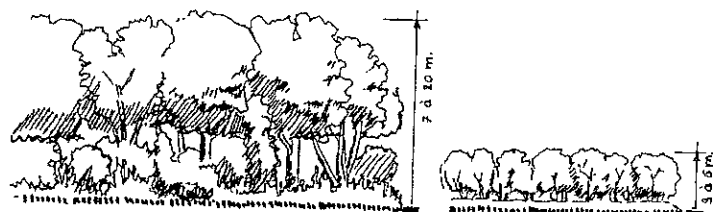
Ci-contre et ci-après, une liste de végétaux pouvant être utilisés en « haie vive ». Ces végétaux sont classés par feuillage (persistant, caduc) et par taille. Cette liste n'est pas exhaustive.

ILLUSTRATIONS

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANÇAIS	CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS
<u>Moins de 1 mètres</u>		
Aronia arbutifolia	Aronia	F. blanche, printemps
Caryopteris clandonensis	Caryopteris	F. bleue, été, automne
Ceanothus sp.	Céanothes caduques	
C. delillianus « Gloire de Versailles »		F. bleue, été, automne
C. pallidus « Marie Simon »...		F. rose, été, automne
Chaenomeles hybride	Cognassier du Japon	F. rouge, orange..., printemps
Deutzia sp.		
D. rosea « Caminea »	Deutzia nain	F. rose, printemps
D. gracilis...		F. blanche, printemps
Fuschia sp.	Fuschia	F. rouge, été
F. « Rlocartonilli »,...		
Rosa sp.	Rosier	F. rouge, rose..., été
R. rugosa...	Rosier rugueux	
Salix sp.	Saule nain	Bois rouge
S. purpurea « Nana »...	Saule pourpre nain	
Salvia sp.	Sauge arbustive	F. rouge, été
S. grahamil...		
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. nipponica « Snowmond »		F. rouge, été
S. bumalda « Anthony waterer »...		
<u>De 1 à 2 mètres</u>		
Callicarpa bodinieri « Profusion »	Callicarpa	Fr. violet, automne, hiver
Comus alba	Comouiller	Bois rouge
C. alba « Aureomarginata »		Feuil. Panaché blanc
Deutzia sp.	Deutzia	F. blanche, printemps
D. scabra « Plena »...		
Forsythia sp.	Forsythia	F. jaune, printemps
Hydrangea sp.	Hortensia	F. rose, bleue, blanche..., été
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzia	F. rose Printemps
Lavatera olbia "Rosea"	Lavatère	F. rose, été
Ribes sp.	Groseilliers à fleurs	F. rouge, printemps
R. sanguinesum...		
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. arguta « Thumbergil »		
S. vanhouttei...		
Symphocarpus sp.	Symphorines	Fr. blanches, automne
S. albus		Fr. rose, automne
S. chenaultii...		
Viburnum sp.	Viornes	F. blanche, printemps
V. carlesii...		
Weigellia sp.	Weigellia	F. rose, printemps
W. « Conquête »		F. rouge, printemps
W. « Bristol Ruby »...		

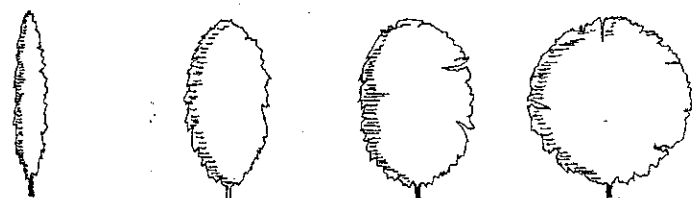
LES PLANTATIONS – Arbustes à feuilles caduques

COMMENTAIRES



Haie bocagère

Haie arbustive libre



Fastigiée

Elancée

Ovale

Sphérique



Conique

En parasol

Evasée

Pleureur

Les principales formes libres des arbres

ILLUSTRATIONS

NOM USUEL EN LATIN

Plus de 2 mètres

Amelanchier sp.
 Buddleia sp.
 Colutea arborescens
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus maxima
 C. maxima « Purpurea »...
 Cotinus coggygria
 Euonymus sp.
 E. alatus
 E. europæus...
 Philadelphus sp.
 P. coronarius...
 Syringa vulgaris
 Viburnum sp.
 V. lantana
 V. opulus
 V. plicatum

NOM USUEL EN FRANÇAIS

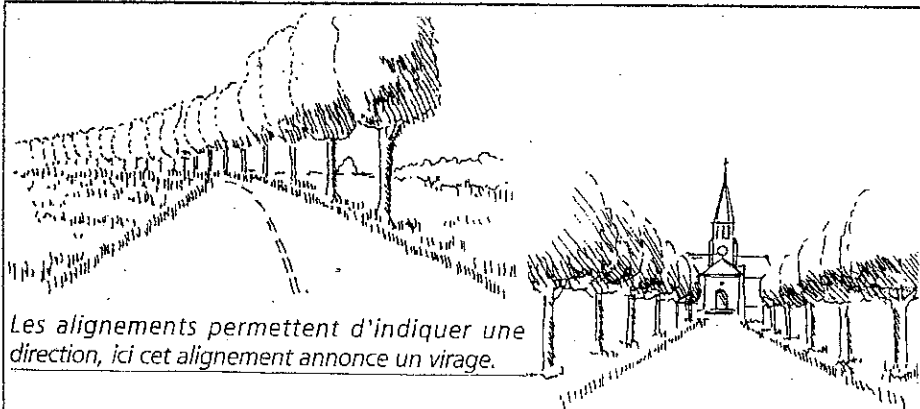
CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS

Légende :

F : Floraison
 Fr : Fructification
 Feuil : Feuillage

LES PLANTATIONS - Arbustes à feuilles persistantes

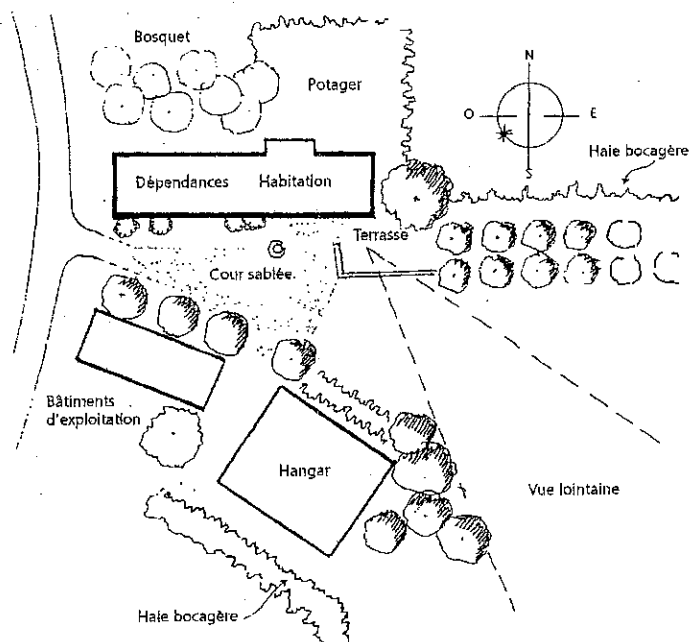
COMMENTAIRES



Les alignements permettent d'indiquer une direction, ici cet alignement annonce un virage.

... ou de mettre en perspective un édifice.

En site rural, le jardin s'ouvre largement sur le paysage, il doit s'y intégrer totalement.



ILLUSTRATIONS

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANÇAIS	CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS
Moins de 1 mètre		
Ceanothus sp. C. thyrsiflorus "Repens"...	Céanothe naine	F. bleue, printemps
Cotoneaster sp. C. damneri C. microphyllus...	Cotonéaster rampant	F. blanche, printemps
Euonymus sp. E. fortunei "Emerald Gold" E. fortunei "Emerald Galty"...	Fusain nain	Feuill. panaché blanc Feuill. panaché jaune F. jaune, printemps
Genista sp. G. hispanica G. lydia...	Genêt nain	
Hebe sp. H. armstrongii H. brachysiphon...	Véronique	Feuill. jaune cuivré F. blanche, été
Hypericum «Hidcote» Lavandula sp Senecio «Sunshine»	Millepertuis Lavande Sénécio	F. jaune, été F. bleue, été F. jaune, été
De 1 à 2 mètres		
Abelia sp. Aucuba japonica Berberis sp. B. darwinii B. stenophylla...	Abélia Aucuba Berbérle	F. rose, été, automne F. jaune, printemps F. jaune, printemps
Buxus sempervirens Ceanothus sp. C. impressus C. «Burkwoodii»...	Buis Céanothes persistantes	F. bleue, printemps F. bleue, été
Choisya ternata Escallonia sp. Euonymus japonicus Ligustrum sp. Photinia sp. Rosmarinus officinalis	Oranger du Mexique Escallonia Fusain du Japon Troène Photinia Romarin	F. blanche, printemps F. rose, rouge..., été F. blanche, été Feuill. rouge F. bleue, printemps
Plus de 2 mètres		
Arbutus unedo Ceanothus sp. C. thyrsiflorus Elaeagnus ebbingei Llex sp. I. aquifolium "Argenteomarginata"...	Arbousier Céanothes persistantes Châlef Houx	F. blanche, Fr. rouge, automne F. bleue, été Feuill. panaché blanc
Prunus lusitanica Spartium junceum Viburnum tinus	Laurier du Portugal Genêt d'Espagne Laurier tin	F. jaune, été F. blanche, automne, printemps

LES PLANTATIONS - Arbustes pour haies taillées

COMMENTAIRES

2 - HAIE MONOSPECIFIQUE

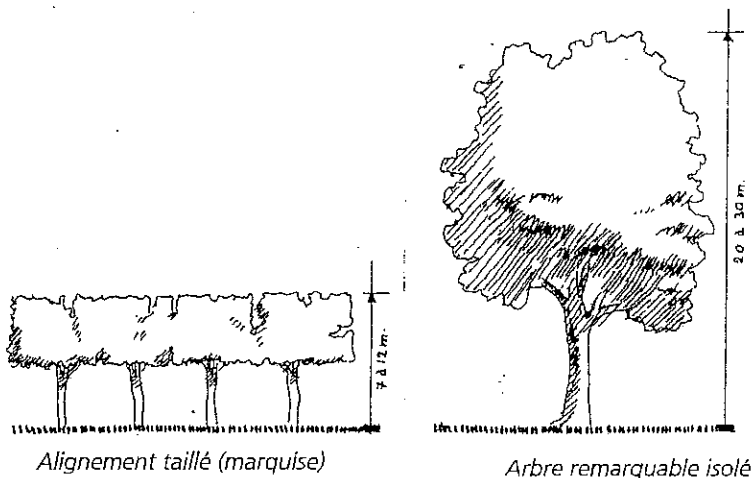
On entend par « haie mono spécifique », une haie composé d'une seule essence à feuillage persistant ou caduc.

Des essences autres que laurier palme et le thuya trop largement utilisés peuvent être employés.

Ces haies doivent être ponctuelles afin d'éviter toute monotonie. Elles peuvent être taillées ou libre.

Une plantation en ligne est recommandée.

Ci-contre, une liste de végétaux pouvant être utilisés en « haies taillées ». Cette liste n'est pas exhaustive.



Alignement taillé (marquise)

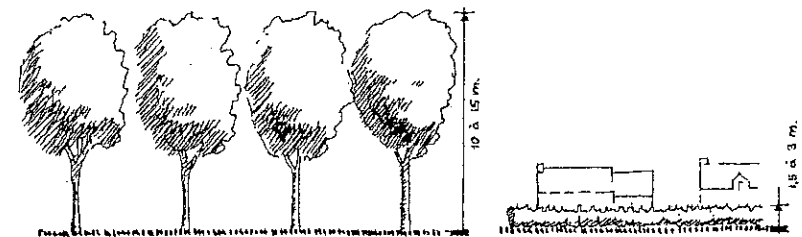
Arbre remarquable isolé

ILLUSTRATIONS

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANÇAIS	CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS
Carpinus betulus	Charme	Caduc
Fagus sylvatica	Hêtre	Caduc
Aucuba	Aucuba	Persistant
Ilex aquifolium	Houx	Persistant
Ligustrum	Troène	Caduc
Taxus baccata	If	Persistant
Buxus sempervirens	Buis	Persistant
« Rotundifolia »	Escallonia	Persistant
Escallonia	Photinia	Persistant
Photinia	Laurier tin	Persistant
Viburnum tinus	Berberis	Persistant
Berberis	Chalef	Persistant
Eleagnus x ebbingei	Fusain	Persistant
Euonymus japonicus	Bambou	Persistant
Phyllostachis		

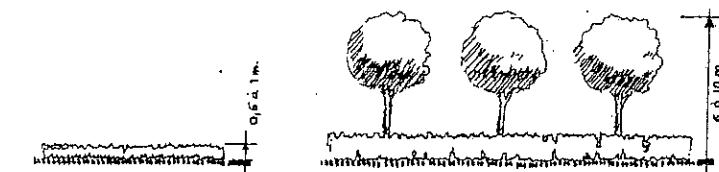
Légende :

F : Floraison
Fr : Fructification
Feuil : Feuillage



Alignement d'arbres au port libre

Haie haute taillée



Haie taillée basse

Haie taillée et alignement