

ANNEXES
à titre informatif

GLOSSAIRE

A

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

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

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

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

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

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

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

B

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

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

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

C

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

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

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

D

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

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

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

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

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

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

E

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

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

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

Espaces libres : Espaces non bâtis d'une parcelle

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

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

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

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

F

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

H

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

L

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

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

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

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

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

M

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

N

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

R = le rez-de-chaussée,

X = le nombre d'étages supérieurs,

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

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

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

O

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

P

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

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

S

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

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

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

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

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

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

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

T

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

U

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

V

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

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

Z

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

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Recommandations paysagères

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

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

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

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

Liste des végétaux

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

ENTITE 1 – Plateau agricole

HAIES / FORME LIBRE

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

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

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

HAIES / FORME TAILLEE

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

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

LES JARDINS PRIVÉS

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

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

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

- Buis Buxus sempervirens

ARBRES ISOLÉS OU DANS LES HAIES

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

ARBUSTES / VIVACES

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

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

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

LES PRAIRIES ACCROCHÉES AU VERSANT

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

ARBRES ISOLÉS OU DANS LES HAIES

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

ARBUSTES

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

LES BOISEMENTS

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

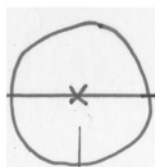
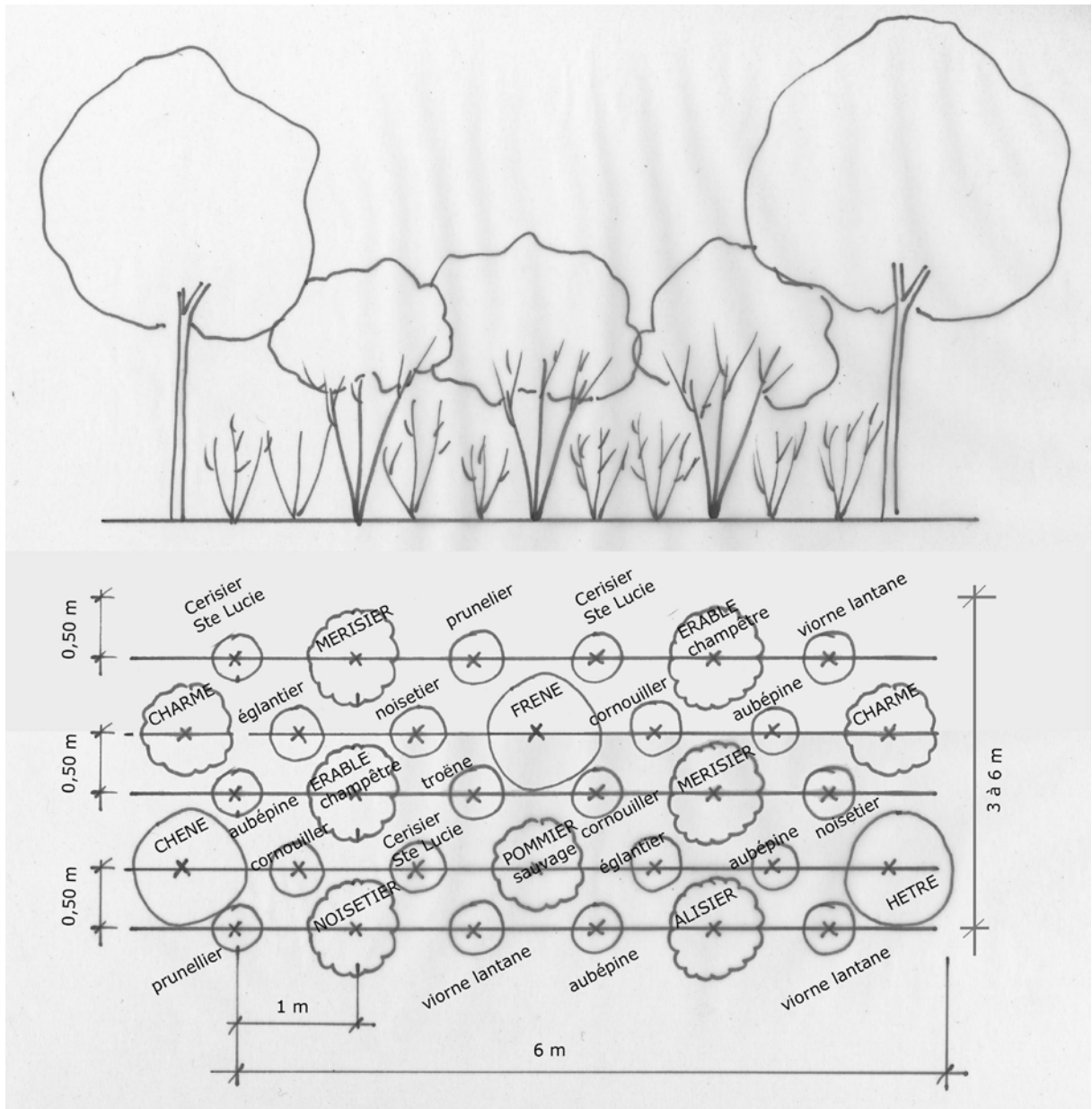
ENTITE 3 – Le paysage de fond de vallée humide

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

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

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

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



arbre tige



cépée

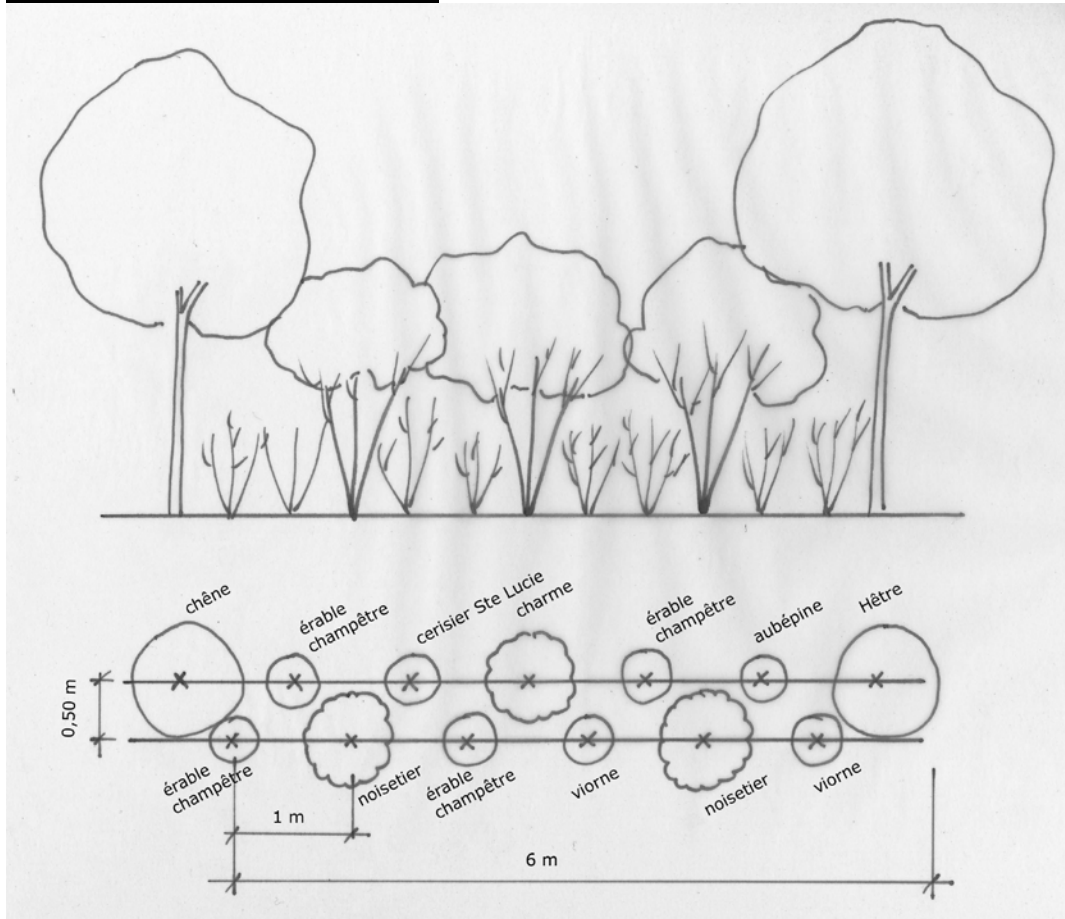


arbuste

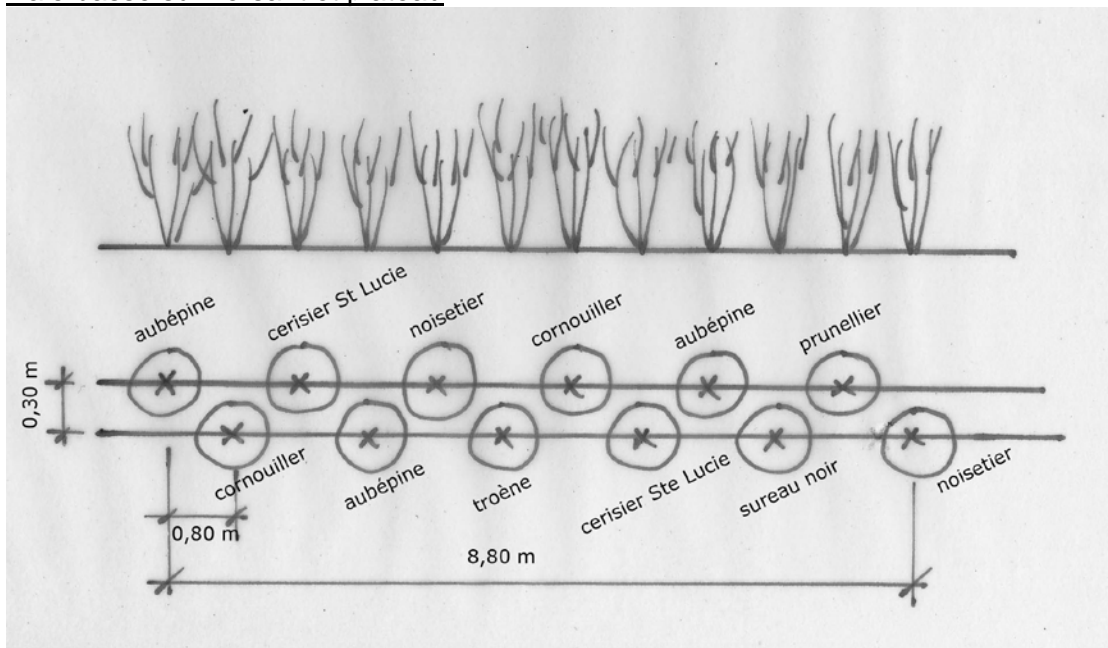
Haies champêtres hautes et basses pour les limites de parcelles et les chemins :

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

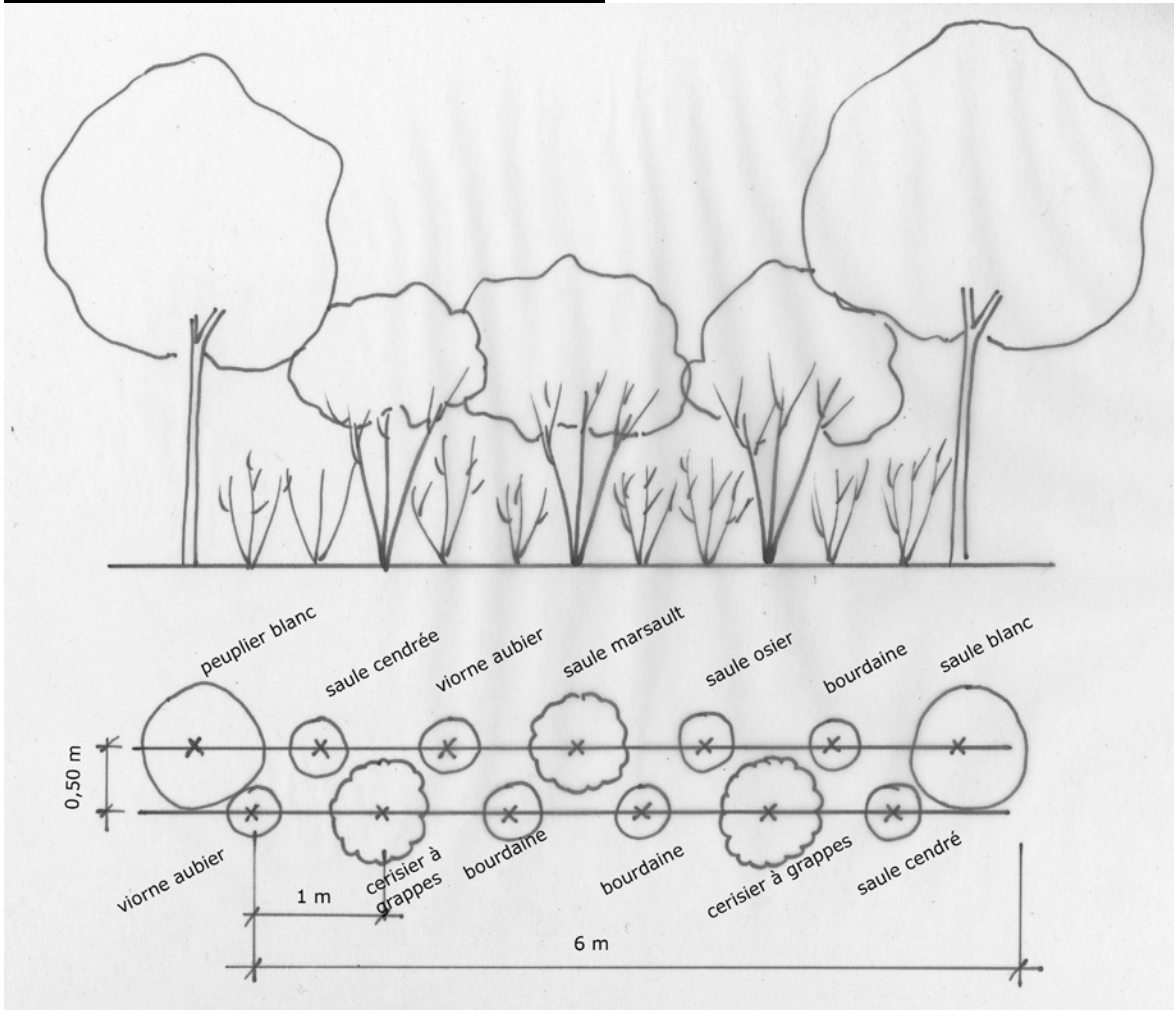
Haie haute sur versant et plateau



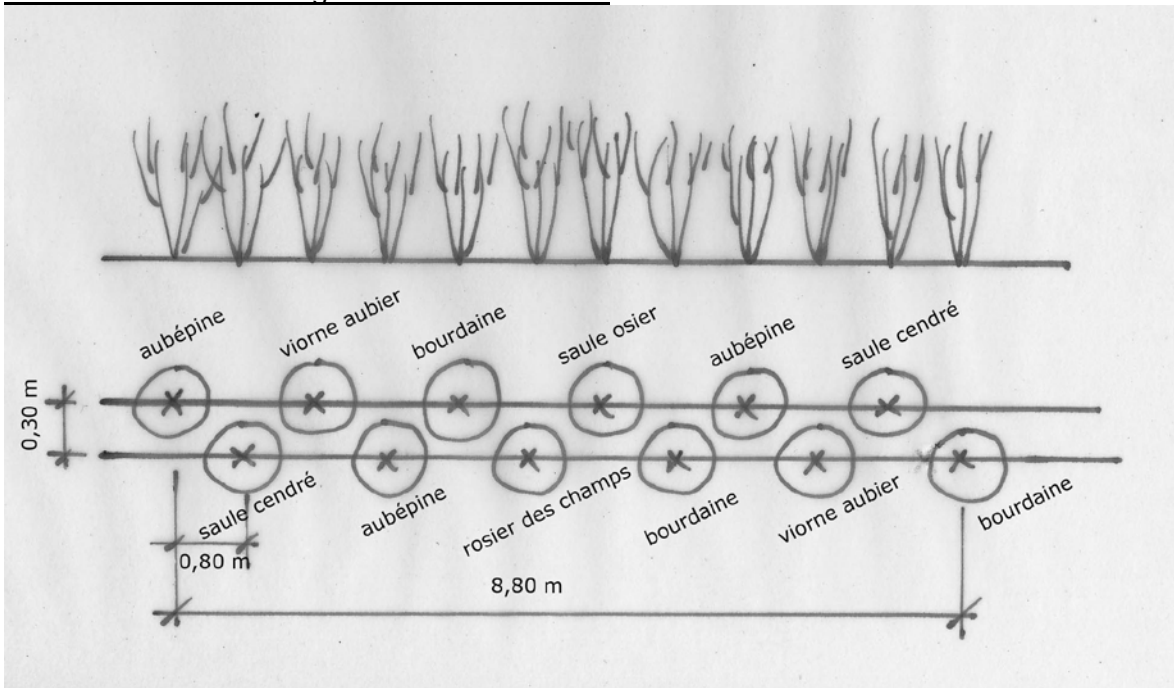
Haie basse sur versant et plateau



Haie haute dans le village et en fond de vallée



Haie basse dans le village et en fond de vallée



Plantation de saules et frênes le long des fossés

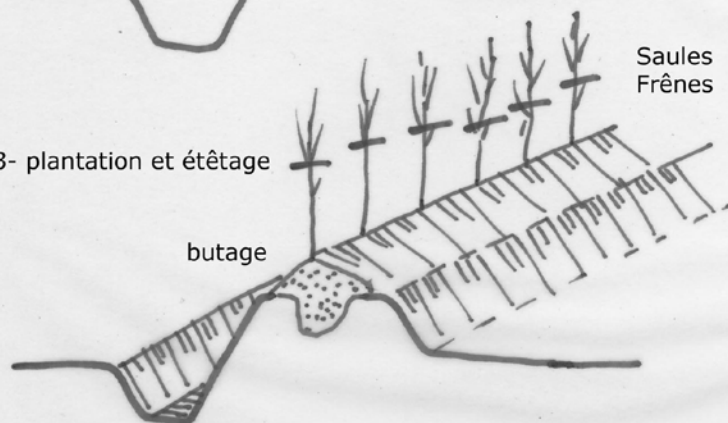
1- Créer un fossé et talus



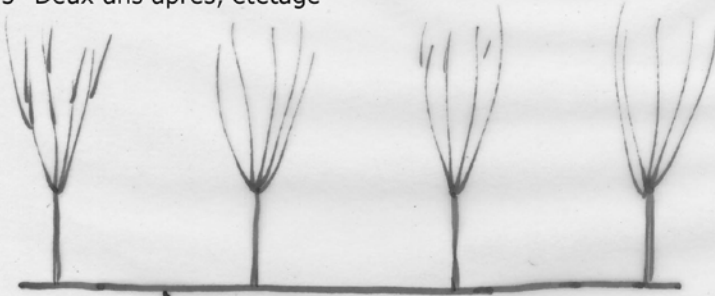
2- Ouvrir une rigole de plantation



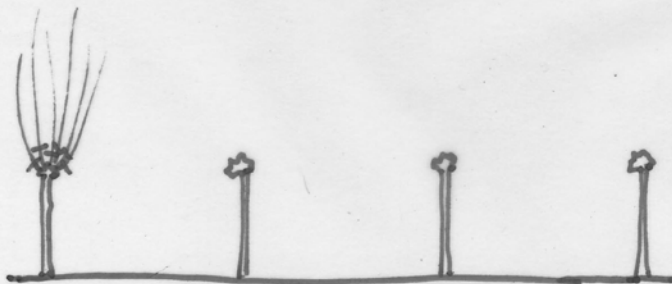
3- plantation et étêtage



3- Deux ans après, étêtage



3- Étêtage régulier tous les 5 ans environ



LES PLANTATIONS

Les distances légales

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

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

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

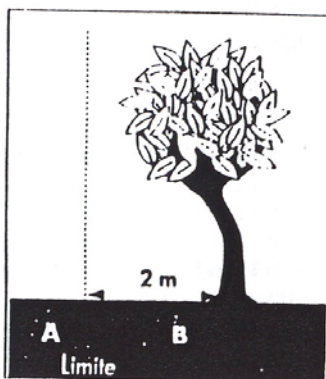


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

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

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

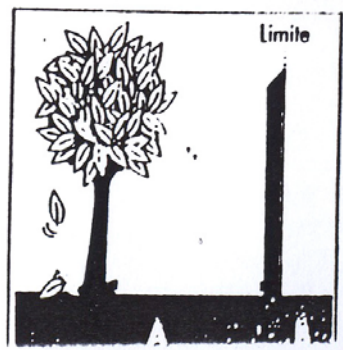
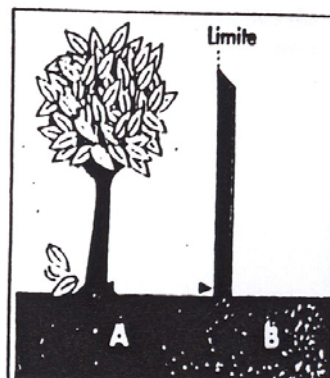
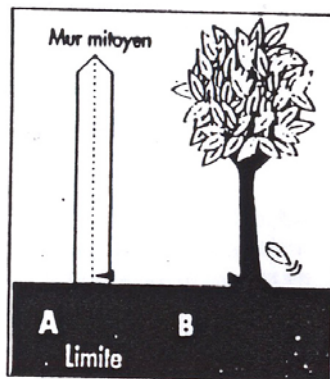
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



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

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

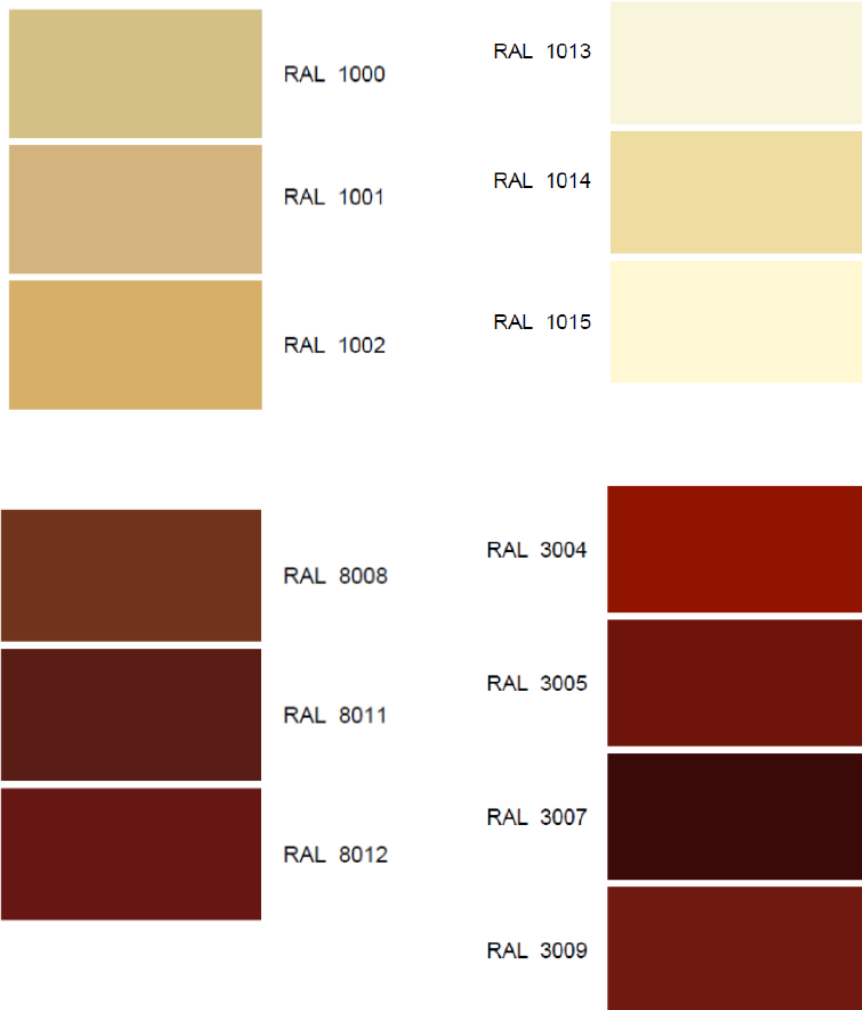
- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



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

PALETTE COULEUR FACADE

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



Servitudes de vue

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

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

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

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

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

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

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

Comment calculer les distances ?

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

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

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

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

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

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

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

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

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

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

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

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

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

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

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

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

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

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

1 le contexte

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

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

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

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

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

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



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

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

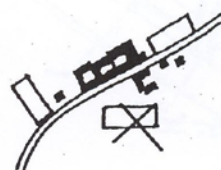
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



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

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



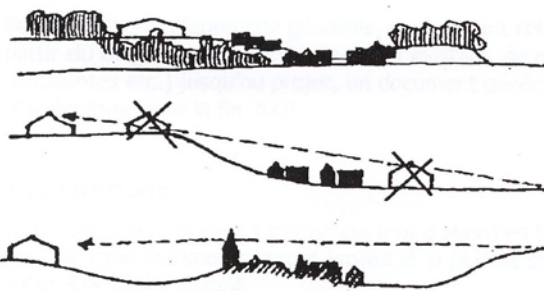
Rapport à la structure du village



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

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Rapport au relief

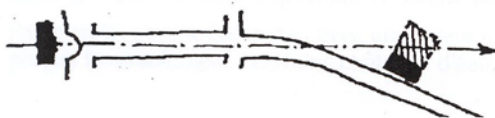


⚡ dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

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

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

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



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



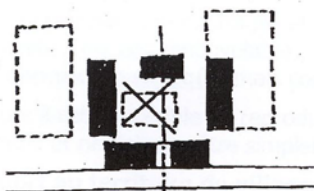
⚡ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château.

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

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



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



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

2 le bâtiment

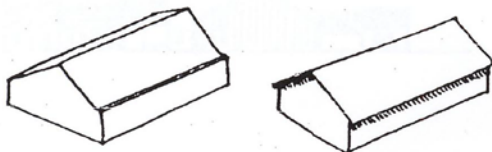
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

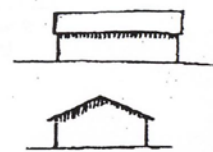


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



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



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

la couverture

- **matériau / couleur** : adopter des matériaux susceptibles de se patiner dans le temps : tuiles, plaques en fibro-ciment de couleur naturelle

- **dispositifs d'éclairage**



▲ la mise en place de plaques translucides en couverture contribue également à renforcer le caractère industriel et disgracieux du projet. Il est pour cela nécessaire de

composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

⇒ **le soubassement** : un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

⇒ **les parements & les pignons** : scinder les surfaces par des couleurs, des poses, des matériaux différents, exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons)



▲ la composition des façades demande une conception destinée à éviter un aspect ingrat, frustré et banal

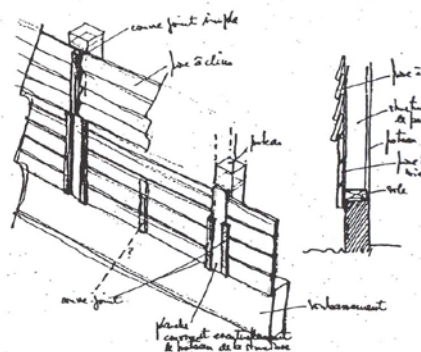
▲ ainsi, il est possible de distinguer soubassement, parements ordinaires, pignons... sur des volumes simples ou plus élaborés. Le calage des ouvertures sur des lignes de force et de composition est également souhaité.

▲ même si elle sont peu employées, d'autr volumétries pourraient être recherchées.



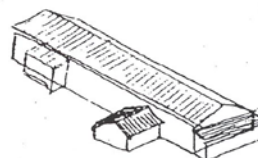
des jeux de pose des éléments de bardage et de vêture permettent d'exprimer un rythme en façade, à l'échelle des bâtiments avoisinants.

L'intégration de menuiseries, châssis translucides, grilles de ventilation est plus aisée.



⇒ **les menuiseries** : en contraste avec les parements de couleur neutre, les portes peuvent servir à agrémenter l'aspect du bâtiment par des touches de couleur vive (ocre rouge, vert, bleu...).

⇒ **les extensions et volumes annexes** : par rapport au volume principal d'un bâtiment, les extensions ou autres parties du programme (stockage, laiterie, fumière, appentis, silos, réservoirs etc.) peuvent être traités comme des volumes rapportés qui enrichissent parfois l'aspect de l'installation.



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

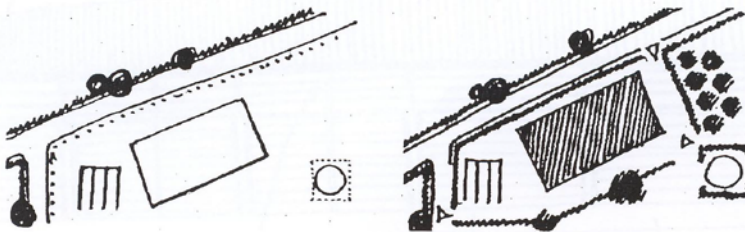
3 les abords

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

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

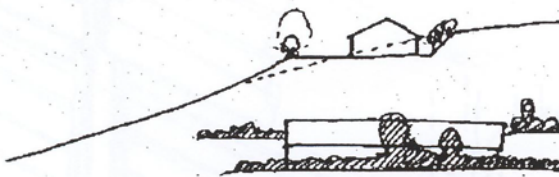
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

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



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

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



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

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

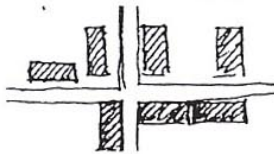
mai 2000

Paysage général

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

Réseau viaire

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



marquage des carrefours

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

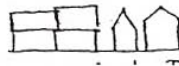
Implantations

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

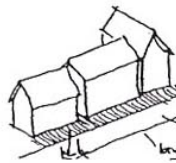
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

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

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



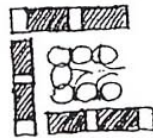
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

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

Constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

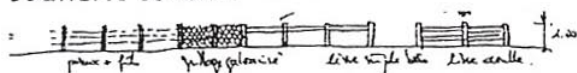
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

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

Clôtures

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

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



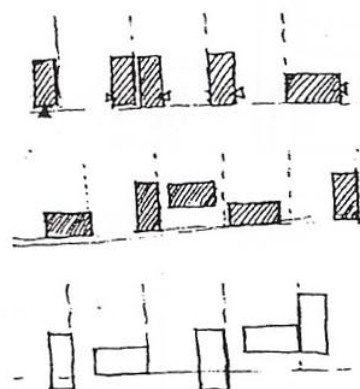
Végétation

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

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

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

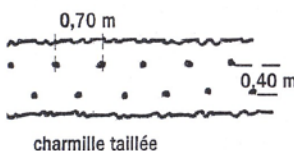
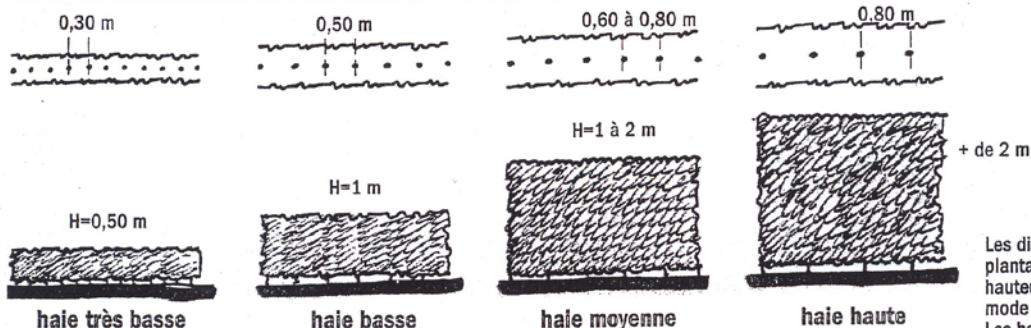
Variations



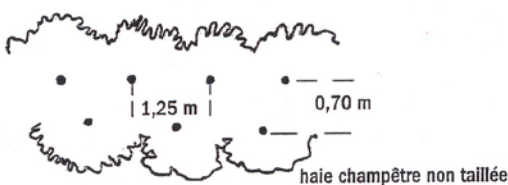


Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE

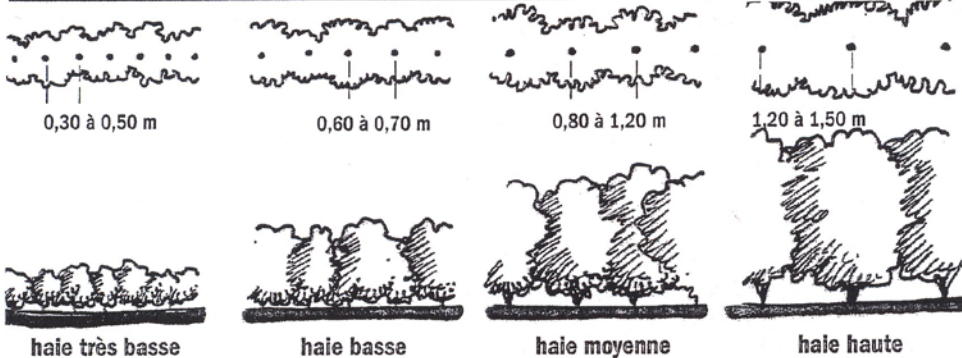


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



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

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

