

ANNEXE III - LEXIQUE ET MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE ZONES

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles et forestières (zones A) et les zones naturelles (zones N). Le règlement précise le cas échéant, la nature, les conditions et les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols pour chaque zone.

Le règlement est divisé en plusieurs titres :

- Le titre I expose les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones.
- Le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- Le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- Le titre IV correspond aux dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- Le titre V correspond aux dispositions applicables aux zones naturelles (N).
- 3 annexes complètent ce règlement : la liste des emplacements réservés, la liste des éléments remarquables du patrimoine et la présente annexe.

Aide à la lecture et modalités d'application

Articles 1 et 2

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.

Article 3

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 682 du Code Civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est en fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Parcelle : une pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation desservant plusieurs parcelles.

Article 4

Il énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement et d'arrivée des autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de ces réseaux.

Article 5

Cet article fixe le minimum parcellaire pour rendre un terrain constructible, ainsi que les conditions éventuelles nécessaires à la dérogation de ces règles.

Article 6

Il établit les règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques.

L'**alignement** est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Le **domaine public** comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement...

L'**emprise publique** est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.

Implantation à l'alignement des voies publiques :

Lorsqu'une voie est comprise dans un plan d'alignement, tel qu'il figure dans le dossier « Servitudes d'utilité publique et obligations diverses », l'alignement à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article 6 de chaque règlement de zone est celle fixée par ce plan d'alignement.

(Voir illustration annexée à l'article 7)

Article 7

Il traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte.

Les **limites séparatives** sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).

Disponibilité particulière.

Lorsqu'une opération porte sur l'ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

1. Respect des servitudes légales : Nonobstant les dispositions du règlement de zone, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales, telles que celle des vues sur les propriétés de son voisin.

(Voir les articles 675 et suivants du Code Civil)

2. Principe de protection en limite de zone

Lorsque le règlement de zone impose l'implantation en retrait des limites de zone, ce recul s'impose à toutes les installations.

3. Implantation en limites séparatives

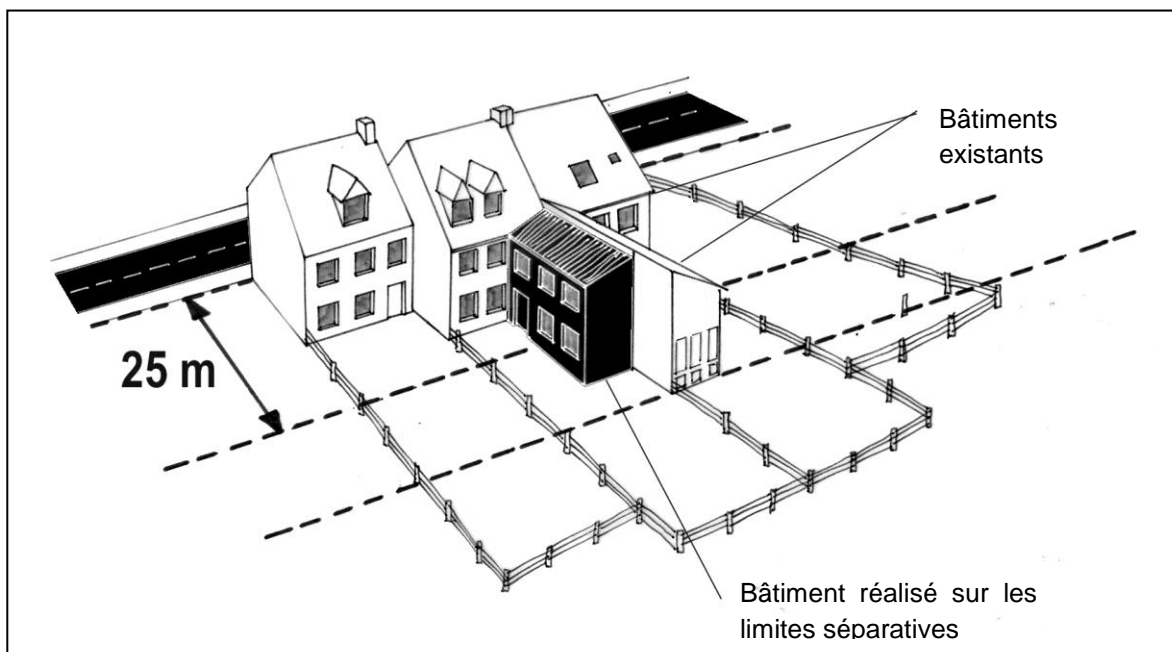
7.1 Implantation sur limite séparative

Deux règles s'appliquent selon la partie de la parcelle considérée :

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de recul du règlement des zones urbaines, l'implantation sur limites séparatives est de plein droit autorisée.

Au-delà des 25 mètres, dans le souci de respect des fonds voisins, l'implantation sur les limites séparatives n'est possible que sous certaines conditions (articles 7.1a et 7.1b)

7.1 a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement.



- 7.1. b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

Fig 1

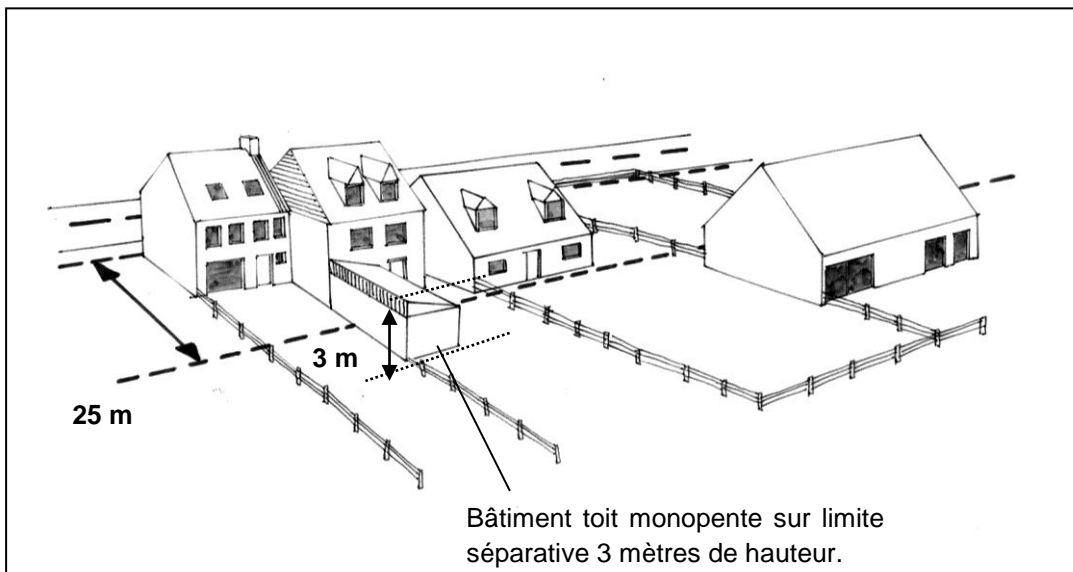
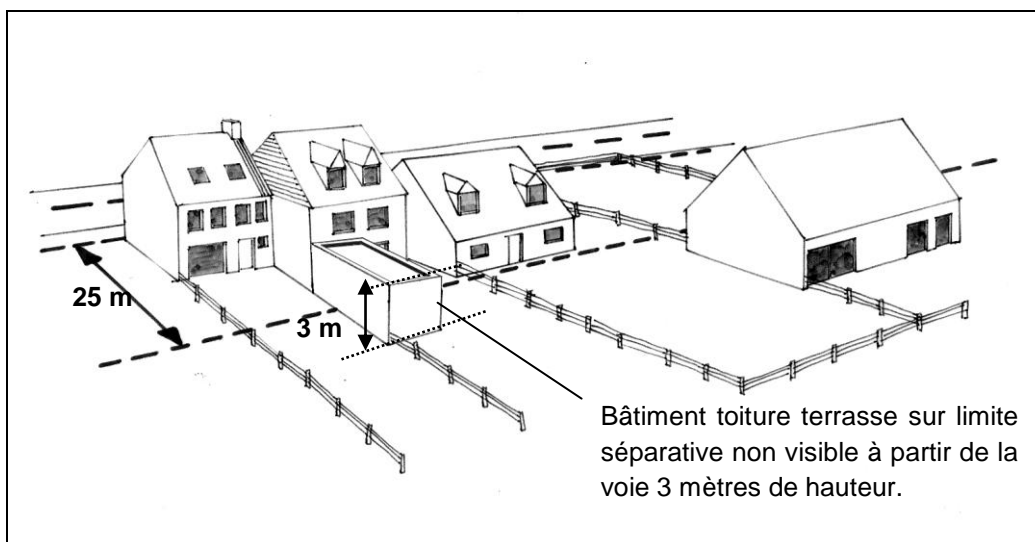


Fig 2



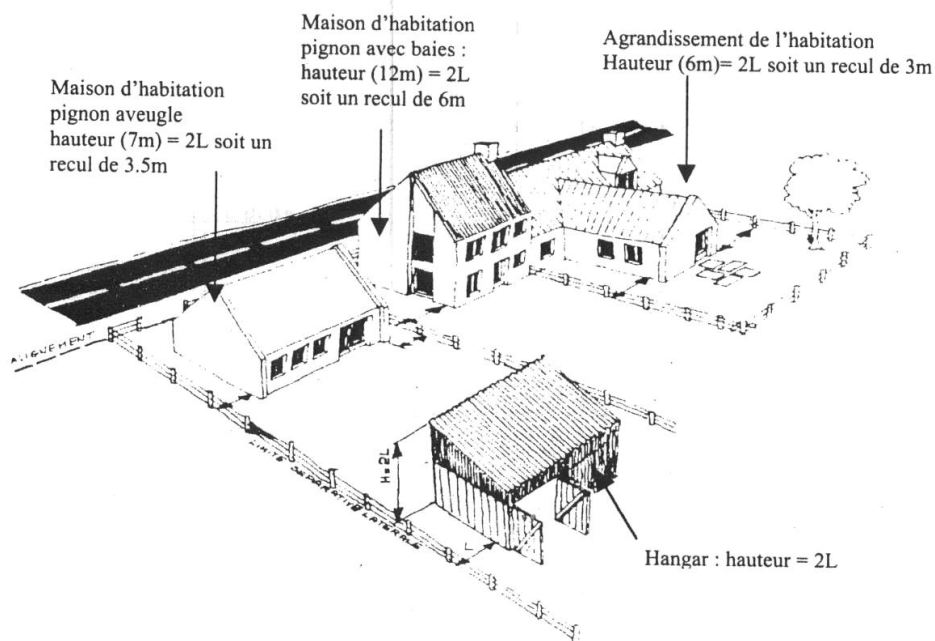
7.2 Implantation avec marge d'isolement

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement est obligatoire pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement ; celle-ci est définie suivant le rapport $L = H/2$ illustré ci-après.

H = la hauteur maximum de la construction

L = Marge d'isolement

Est généralement fixée une limite minimum de marge d'isolement.



Les reculs facultatifs sont assimilés à des reculs volontaires.

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue, à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6 :

- soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes,
- soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, étant entendu que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (recul même imposé en fonction d'accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage et assimilé à un recul facultatif).

Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre à la construction nouvelle de respecter la hauteur moyenne des bâtiments existants aux alentours immédiats.

Ouvrages de faible emprise.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères...
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées...
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les balcons, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

Constructions jumelées par des garages.

Dans les programmes de constructions groupées, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

Il concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ouvrages de faible emprise.

Les dispositions fixées ci-dessus pour l'application de l'article 7 sont également valables pour l'application de l'article 8.

Nécessités fonctionnelles.

Des règles différentes de celles fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables, lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

Article 9

Il fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Emprise au sol : c'est la projection sur le sol du volume de la construction – bâtiment principal et annexes.

Lorsque l'article 9 du règlement de zone précise l'emprise au sol de toute surface imperméabilisée, il y a lieu de tenir compte non seulement de la projection au sol du ou des bâtiments, mais également de la surface imperméabilisée de toute installation ou aménagement.

Article 10

Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction en tenant compte du caractère de la zone et des constructions existantes afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

Dent creuse :

Il s'agit d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé ;
- elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle ;
- l'absence de construction est nuisible à l'aspect extérieur du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Dans le cas d'une « dent creuse », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur du chéneau égale à celle de l'une des deux constructions voisines, ou égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Edifices culturels, bâtiments publics existants.

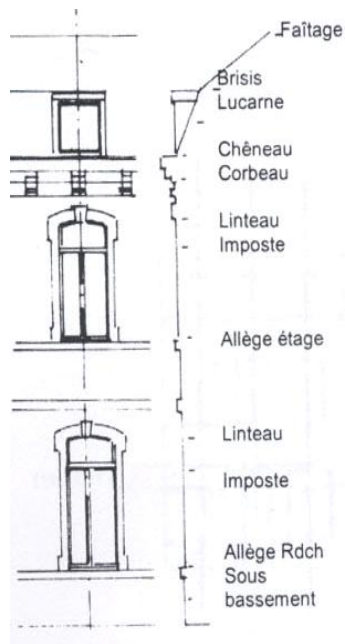
Les dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale admise ne s'appliquent pas aux travaux sur les édifices culturels et culturels existants.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de modification, avec ou sans extension, réalisés sur un bâtiment public existant, lorsque ces travaux doivent améliorer l'usage dudit bâtiment ou permettre sa reconversion.

Article 11

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Façades - Lexique



L'altération du paysage urbain devient un problème crucial.

La multiplicité des interventions des particuliers (briquettes en placage des façades, surélévation des maisons, modifications d'ouvertures, élargissement des baies, remplissage des impostes,...) a fini par rompre l'homogénéité de certaines rues en détruisant le caractère de la plupart des façades.

Des recommandations réalisées sous formes de fiches illustrées ont été établies afin de définir les grandes règles de composition architecturale (présentes dans le patrimoine ancien) et de conseiller les usagers dans leurs travaux de rénovation du bâti traditionnel.

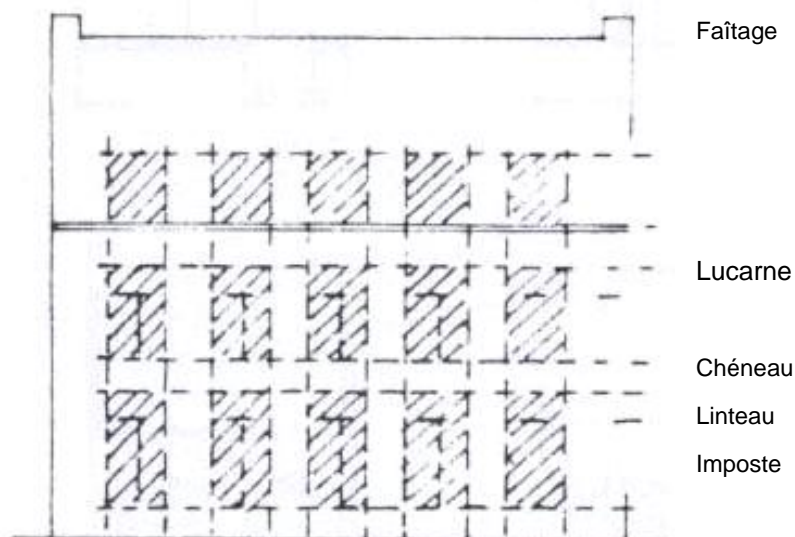
Rythme – modénature – matériaux

Les verticales doivent donner le rythme.

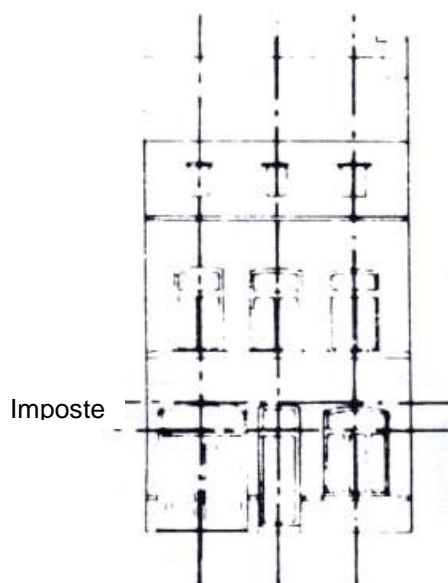
Les ouvertures doivent être alignées par leur axe.

Le rapport entre plein et vide doit être proche de celui de l'architecture ancienne (soit 1/1).

Rapport plein / vide

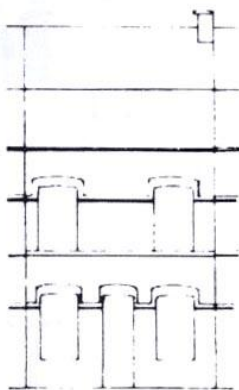


Respect élémentaire des règles de composition :



L'alignement, la superposition des ouvertures, la conservation des impostes (partie haute de la fenêtre).

La prise en compte de la mise en œuvre des matériaux

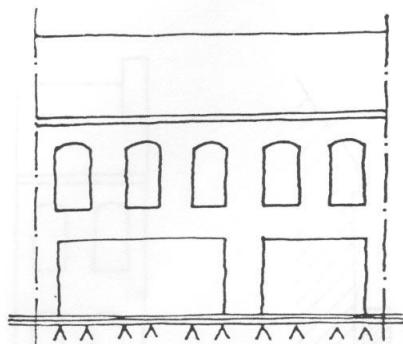


Observez comment sont réalisés les appuis de fenêtres existants : l'arc en brique, le linteau (poutre métallique ou en béton au-dessus de la baie) ou l'encadrement réalisé par l'enduit.

Il est important de respecter l'unité de la façade.

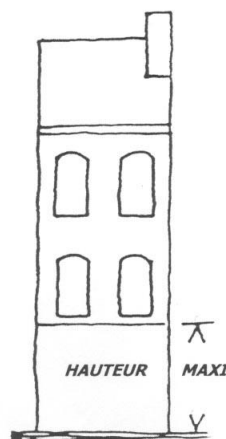
Façades commerciales

Définition : devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.



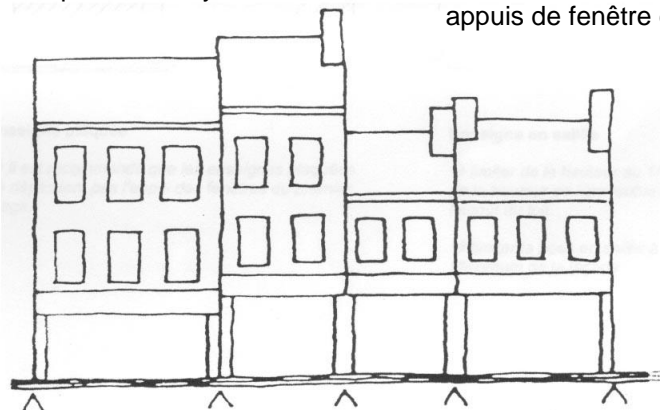
Alignements verticaux :

Respecter les rythmes verticaux



Aménagement des façades :

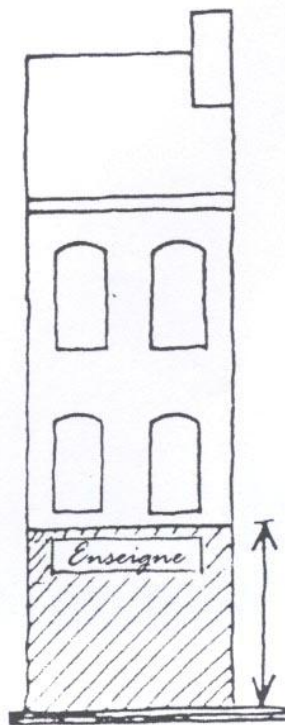
Ne pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage.



Limites séparatives :

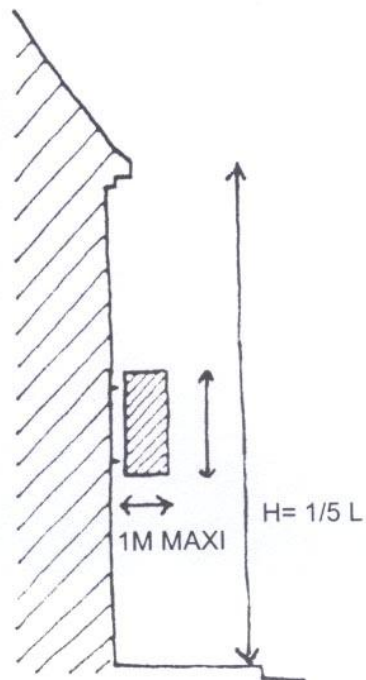
Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Conseil d’implantation des enseignes commerciales



Enseigne plaquée

Il est recommandé que les enseignes plaquées ne dépassent pas l'appui des fenêtres du premier



Enseigne en saillie

limiter la hauteur au 1/5^{ème} de la hauteur de l'immeuble à l'égout du toit.

Clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article 12

Pour toute construction nouvelle ou transformée, le besoin en place de stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation de chaque zone.

Article 13

Il fixe les obligations des constructeurs en matière de traitement des espaces libres, notamment en terme de plantations. Il rappelle également les obligations au regard des espaces verts protégés et des espaces boisés classés.

Guide des espèces végétales et conseils de plantations

Le choix des essences

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts, circulation piétonnière, aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée.

Les essences locales ont en effet de nombreux avantages, parmi ceux-ci :

Intérêt technique : adaptées au climat et au sol de la région, elles sont rustiques, ont une bonne croissance et nécessitent peu de soin.

Intérêt esthétique : variées et intéressantes d'un point de vue ornemental, elles se développent et évoluent au fil des saisons et des ans, et demeurent en harmonie avec l'écologie et le paysage.

Essentiellement constituées de feuillus caducs, elles sont présentes naturellement dans les haies et forêts du département.

Les espèces énumérées ci-après n'ont pas pour but de constituer un archétype des essences locales mais de définir les végétaux de base pour garantir la diversité et donc la richesse du milieu en accord avec l'environnement végétal préexistant et la faune locale.



Source : CAUF

Arbres de haut jet – grands brise-vents

Les arbres de haut jet offrent une protection haute ainsi qu'une éventuelle production de bois d'œuvre.

Hêtre – <i>Fagus sylvatica</i>	Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	Merisier – <i>Prunus avium</i>
Châtaigner – <i>Castanea sativa</i>	Erable sycomore – <i>Acer pseudoplatanus</i>
Aulne Glutineux – <i>Alnus glutinosa</i>	Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i>

Arbustes – Essences de bourrage

Les essences de bourrage vont former un sous- étage par rapport aux arbres de haut jet et ainsi permettre une protection brise-vent intermédiaire.

Arbres en cépée

Les arbres taillés en cépée fournissent une protection intermédiaire jusqu'à une dizaine de mètres de haut. Coupés près du sol à la fin de la première ou de la seconde année de végétation pour générer de nouvelles pousses, ces arbres vont prendre la forme d'une touffe à plusieurs brins. Cette coupe traditionnelle rurale permet la production de bois de chauffage et de piquets.

Charme – <i>Carpinus betulus</i>	Saule marsault – <i>Salix caprea</i>
Coudrier – <i>Corylus avellana</i>	Erable champêtre – <i>Acer campestre</i>

Arbustes buissonnants

Complétant l'étagement de la haie, les arbustes buissonnants apportent une protection basse. Certains produisent des baies comestibles. Les fleurs et fructifications de ces arbustes en font des espèces à usage ornemental.

Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	Houx – <i>Ilex aquifolium</i>
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>
Prunellier (épine noire) – <i>Prunus spinosa</i>	Fusain d'Europe – <i>Euonymus europea</i>
Aubépine (épine blanche) – <i>Crataegus monogyna</i>	

La haie : rôle et intérêts

Un élément patrimonial du paysage

Des clos mesures du pays de Caux aux bocages du pays de Bray, les haies marquent le paysage de Seine-Maritime par leur diversité. La haie est également un élément fondamental des zones construites où elle facilite l'intégration paysagère de certains bâtiments. Elle est souvent utilisée en clôture et participe alors à la composition du paysage de la rue.

L'effet brise-vent

Un brise-vent doit être semi-perméable de manière à empêcher la formation de tourbillons. Les haies de feuillus forment d'excellents brise-vent ; elles constituent un obstacle qui filtre le vent et en réduit la vitesse.

La protection contre l'érosion des sols et le ruissellement

Dans notre région, les précipitations importantes ajoutées à la structure du sol provoquent un ruissellement pluvial chargé en limon qui ravine les terres et posent des problèmes de turbidité de l'eau. La haie, en infiltrant l'eau, participe activement à la lutte contre l'érosion et le ruissellement.

Une source de biodiversité

La haie, tout comme la lisière des forêts assurent le passage entre des écosystèmes différents.

Cette zone de transition est propice à l'hébergement d'une faune et d'une flore très variées.

Article 14

Il fixe la densité de construction admise par la mise en place d'un coefficient d'occupation des sols (COS), rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : coefficient conventionnel pour exprimer la densité de construction sur un terrain.

Il est obtenu par le rapport entre la surface de plancher sur la surface de l'unité foncière.

Le C.O.S. est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, en exprime le montant théorique du droit de construire.