

Commune de

Saint Denis le Ferment



Notice de présentation

Document approuvé par le conseil municipal le 3 mars 2020

Chargés d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

I. Mot du maire

Le 4 novembre 2008, la commune de Saint Denis le Ferment s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, définissant la politique d'aménagement et les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du village.

Après 10 ans d'existence, il était temps de renouveler ce document, en l'orientant davantage vers la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine de la commune, auxquels tous les Dyonisiens et Dyonisiennes sont attachés.

Les « outils » du PLU, le plan de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement ont été retravaillés sur le fond et sur la forme, afin d'offrir un cadre plus précis et équitable aux projets.

Ces nouveaux outils permettront de mieux gérer les richesses paysagères et environnementales de notre territoire : sauvegarde des zones humides de la Lévrière, protection du maillage végétal, accompagnement paysager des projets.

L'harmonie et l'équilibre entre les constructions, les espaces publics, la végétation, la rivière et le relief sera mieux garanti, grâce au soin apporté à l'écriture des nouvelles prescriptions architecturales : composition des façades et des couvertures, matériaux de construction, choix des couleurs, ...

Vous trouverez, dans les pages suivantes, une présentation détaillée des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme. Nous vous en souhaitons une bonne lecture,

Nathalie THEBAULT, Maire et Présidente de la commission Urbanisme,
Virginie GRANDET, Vice-Présidente de la commission Urbanisme.

Rappel : l'exécution de tous travaux ou opérations, quelle que soit leur importance (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, etc. ...) doivent être conformes avec le plan de zonage et le règlement du PLU. En outre, ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

II. Sommaire

I.	Mot du maire	2
II.	Sommaire	3
III.	Objet de la modification	3
IV.	Justification de la procédure de modification	4
IV.1.	Articles du code de l'urbanisme concernés	4
IV.2.	Choix de la procédure de modification.....	4
IV.3.	Choix de la procédure de modification de droit commun.....	5
V.	Résumé des évolutions.....	6
V.1.	Plan de zonage.....	6
V.2.	Règlement écrit (zones urbaines).....	7
V.3.	Cahier de servitudes paysagères	9
V.4.	Orientations d'aménagement et de programmation	9
VI.	Détail des évolutions apportées au PLU	10
VI.1.	Simplification du découpage en zones urbaines	10
VI.2.	Suppression des zones urbaines non desservies par les réseaux	11
VI.3.	Ecriture de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation	13
VI.4.	Simplification de l'implantation des constructions	14
VI.5.	Clarification et consolidation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	15
VI.6.	Augmentation de la hauteur maximale des constructions.....	18
VI.7.	Amélioration des conditions d'accès aux propriétés.....	19
VI.8.	Gestion de l'installation des vérandas, des abris de jardin et des constructions précaires	20
VI.9.	Encadrement des activités d'hôtellerie de plein-air et des habitats alternatifs « démontables et non mobiles » 21	
VI.10.	Amélioration de la protection des riverains vis-à-vis des nuisances et des risques	22
VI.11.	Accompagnement végétal des constructions.....	23
VI.12.	Précision sur les essences végétales à Saint Denis le Ferment.....	24
VI.13.	Institution d'un principe de « bande verte »	29
VI.14.	Mise en place d'une trame jardinée.....	30
VI.15.	Protection des zones humides et des abords de la rivière	50
VI.16.	Préservation du bon fonctionnement hydraulique du territoire	57
VI.17.	Amélioration de la circulation routière pour délester la circulation dans le village.....	59
VI.18.	Mieux protéger les monuments historiques et leurs abords	61
VI.19.	Actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti	63
VI.20.	Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme dans le règlement écrit et les plans de zonage ..	69
VI.21.	Suppression du COS.....	69
VI.22.	Renouvellement des notions de surfaces hors œuvre nette et brute.....	70
VII.	Incidences sur l'environnement	71

III. Objet de la modification

Saint Denis le Ferment dispose d'un PLU approuvé le 4 novembre 2008, qui n'a pas encore fait l'objet d'évolution.

La présente modification porte sur les points suivants :

1. Simplification du découpage en zones urbaines
2. Suppression des zones urbaines non desservies par les réseaux

3. Ecriture de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation
4. Simplification de l'implantation des constructions
5. Clarification et consolidation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions
6. Augmentation de la hauteur maximale des constructions
7. Amélioration des conditions d'accès aux propriétés
8. Gestion de l'installation des vérandas, des abris de jardin et des constructions précaires
9. Encadrement des activités d'hôtellerie de plein-air et des habitats alternatifs « démontables et non mobiles »
10. Amélioration de la protection des riverains vis-à-vis des nuisances et des risques
11. Accompagnement végétal des constructions
12. Précision sur les essences végétales à Saint Denis le Ferment
13. Institution d'un principe de « bande verte »
14. Mise en place d'une trame jardinée
15. Protection des zones humides et des abords de la rivière
16. Préservation du bon fonctionnement hydraulique du territoire
17. Amélioration de la circulation routière pour délester la circulation dans le village
18. Mieux protéger les monuments historiques et leurs abords
19. Actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti
20. Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme dans le règlement écrit et les plans de zonage
21. Suppression du COS
22. Renouvellement des notions de surfaces hors œuvre nette et brute

IV. Justification de la procédure de modification

IV.1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

IV.2. Choix de la procédure de modification

L'article L153-36 introduit la procédure : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée : « *Si la commune décide de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

Aucune des évolutions visées par la présente modification ne change les orientations du PADD, ne réduit un EBC, ne réduit une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit une protection édictée en

raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induit de graves risques de nuisance. **Les évolutions entrent bien dans le cadre de la procédure de modification.**

IV.3. Choix de la procédure de modification de droit commun

L'article L153-41 dit que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « pour effet de :

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La modification est notamment susceptible d'entraîner une diminution des possibilités de construction, par la réduction de la zone urbaine au hameau de Saint-Austreberte, ou bien en application des nouvelles règles de création des accès, de création d'une bande verte, de protection des zones humides et de la trame jardinée.

La présence modification entre donc dans le cadre dit de « droit commun », avec enquête publique.

V. Résumé des évolutions

Les modifications apportées au dossier de PLU de Saint Denis le Ferment concernent le plan de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation. Vous trouverez ci-dessous une présentation simplifiée des évolutions - ce paragraphe est rédigé pour faciliter la compréhension du dossier, mais il convient de se reporter au chapitre suivant pour appréhender en détail les évolutions :

V.1. Plan de zonage

Le nommage des zones/secteurs est revu pour apporter davantage de lisibilité (nom illustrant les caractéristiques des secteurs) :

	PLU initial	PLU modifié
Zones urbaines	UA (espaces centraux à caractère ancien)	Uc (U « centre »)
	UAac (château)	Up (U « patrimonial »), agrandi par rapport au PLU initial
	UB (constructions récentes situées en périphérie du centre)	Ur (U « récent »)
	UB1 (hameau de Sainte-Austreberte, avec interdiction des sous-sols)	Usa (U « Sainte-Austreberte »), réduit par rapport au PLU initial
Zones à urbaniser	AU1 (urbanisation future)	
	AU2 (urbanisation future)	
	AUI (pisciculture)	
Zone agricole	A	A
Zones naturelles et forestières	N	N
		Np (N avec possibilité agrandissement exploitations agricoles)

Des couches graphiques ont été ajoutées / complétées sur le plan de zonage :

	PLU initial	PLU modifié
Inventaire du patrimoine bâti	En annexe du règlement (Cahier des murs et éléments de façades à préserver – annexe 2.0 A3)	Directement sur le plan de zonage Ajout de 5 calvaires à l'inventaire

Zones humides	-	Protection L151-23 des zones humides
Trame jardinée	-	Protection L151-23 vergers, haies, alignements végétaux, parc des maisons de maîtres, arboretum, jardins paysagers, arbres remarquables, ...
Emplacements réservés		Un nouvel emplacement réservé (voie nouvelle) est créé au Sud du village

Les zones urbaines non desservies par les réseaux ont été requalifiées en zone naturelle N (hameau de Sainte-Austreberte).

V.2. Règlement écrit (zones urbaines)

Les principales évolutions apportées aux zones urbaines sont résumées dans le tableau ci-dessous

Principales évolutions	
Article 1 (Occupations ou utilisations du sol interdites)	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) - Interdiction des HLL - Interdiction des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs - Interdiction des vérandas, abris de jardin et constructions précaires s'ils sont visibles depuis la rue - Interdiction des vérandas destinées à abriter un escalier extérieur (sas) - Interdiction des activités nuisantes - Protection des zones humides
Article 2 (Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières)	- Protection de la trame jardinée
Article 3 (Accès et voirie)	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation des accès pour les parcelles d'angle - Visibilité des accès - Entrée charretière - Aire horizontale pour les garages - Mutualisation des accès
Article 4 (Desserte par les réseaux)	
Article 5 (Superficie minimale des terrains constructibles)	Article obsolète => sans prescription particulière

Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une bande verte entre la rue et la propriété (recul 8m du bord extérieur de la chaussée, sauf dans les secteurs d'alignements à préserver – secteurs Uc et Up) - Annulation de la préconisation d'implantation préférentielle des pignons lorsque celle-ci compromet un bon apport solaire naturel – secteurs Uc et Up - Recul par rapport à la Lévière
Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété)	<ul style="list-style-type: none"> - Recul obligatoire pour les éoliennes
Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)	<ul style="list-style-type: none"> - Recul obligatoire pour les éoliennes
Article 9 (Emprise au sol des constructions)	
Article 10 (Hauteur des constructions)	La hauteur est portée à 8m ou R+C
Article 11 (Aspect extérieur, Toitures, Clôtures)	
<ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la construction dans le site 	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction du pastiche - Respect de la volumétrie en cas d'agrandissement - Interdiction volumes de type V, W, Y ou Z - Traitement des éléments techniques des constructions - Limitation des terrassements
<ul style="list-style-type: none"> - Murs extérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des bétons bruts de décoffrage - Interdiction des parpaings agglomérés de ciment (qui étaient autorisés dans l'ancienne zone UB) - Modénatures des pans de mur enduits en totalité - Précision sur la nature des clins bois
<ul style="list-style-type: none"> - Annexes 	<ul style="list-style-type: none"> - Liste matériaux pour les constructions annexes et les abris de jardin
<ul style="list-style-type: none"> - Menuiseries 	<ul style="list-style-type: none"> - Fenêtres plus hautes que larges - Coffres VR apparents interdits - Chromatiques à respecter
<ul style="list-style-type: none"> - Couvertures 	<ul style="list-style-type: none"> - Forme traditionnelle obligatoire (forte pente) - Pente > 45° pour la tuile - Pente > 35° pour l'ardoise et les autres matériaux - Liste des matériaux autorisés - Liste des formes fenêtres de toit autorisées - Qualité des souches de cheminée – secteurs Uc et Up

Principales évolutions

	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité des gouttières – secteurs Uc et Up - Règle alternative abris de jardin
- Clôtures, Murs, portails	<ul style="list-style-type: none"> - Pose grillage devant ou derrière la haie - Modénatures sur les clôtures en maçonnerie enduite > 4m – secteurs Uc et Up - Lices de bois doublées de plantations - Portail en bois ou en ferronnerie - Elargissement de l'interdiction des thuyas aux conifères, cyprès et lauriers-palmes
- Panneaux solaires	<ul style="list-style-type: none"> - Pose à fleur en couverture - Fondu de couleur
- Bâtiments remarquables, façades et murs repérés	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration à l'identique - Liste matériaux autorisés - Fenêtres de toit axées sur les baies de la façade - Interdiction des panneaux solaires - Interdiction percement des murs de clôture
- Vérandas	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions encadrant la construction des vérandas

Article 12 (Stationnement des véhicules)	
--	--

Article 13 (Espaces libres, plantations, espaces boisés)	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation végétation existante - Suppression du Fresnois de la liste des végétaux - Protection de la trame jardinée - Traitement de la bande verte le long des voies
	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une trame jardinée protégée

Article 14 (Coefficient d'Occupation du sol)	Article obsolète => sans prescription particulière
--	--

Glossaire	Un glossaire est ajouté à la fin du règlement
-----------	---

V.3. Cahier de servitudes paysagères

Les listes d'essences végétales utilisables sur la commune sont modifiées, et le cahier est fusionné avec le règlement pour plus de lisibilité (chapitre renommé « Guide des essences végétales »).

V.4. Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont intégralement réécrites.

VI. Détail des évolutions apportées au PLU

VI.1. Simplification du découpage en zones urbaines

VI.1.1. Motivation de l'évolution

Le PLU initial faisait la différence entre :

- Le sous-secteur UA, regroupant l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien ;
- Le sous-secteur UB, correspondant aux constructions récentes situées en périphérie du centre ;
- Le sous-secteur UAac, découpé autour du château
- Et le sous-secteur UB1 du hameau de Saint-Austreberte.

La dénomination des secteurs de la zone urbaine (UA, UB, UAac et UB1) manquait de lisibilité et était peu compréhensible pour les non-initiés.

Ils sont donc renommés, afin que leur nouveau nom illustre les caractéristiques propres à chaque secteur (modification de forme uniquement).

VI.1.2. Modification apportée au plan de zonage

La dénomination des secteurs de la zone urbaine est changée afin de mieux refléter leurs caractéristiques :

	PLU initial	PLU modifié
Zones urbaines	UA (espaces centraux à caractère ancien)	Uc (U « <u>c</u> entre »)
	UAac (château)	Up (U « <u>p</u> atrimonial »)
	UB (constructions récentes situées en périphérie du centre)	Ur (U « <u>r</u> écent)
	UB1 (hameau de Sainte-Austreberte, avec interdiction des sous-sols)	Usa (U « <u>S</u> ainte- <u>A</u> ustreberte »)

VI.1.3. Modification apportée au règlement

La dénomination des secteurs de la zone urbaine est changée (intitulé des chapitres + nom des secteurs dans le corps du règlement).

VI.2. Suppression des zones urbaines non desservies par les réseaux

VI.2.1. Motivation de l'évolution

Le code de l'urbanisme définit les zones urbaines comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R151-18).

Ce n'est pas le cas des secteurs suivants, situés sur les franges du hameau de Sainte-Austreberte :

1. Parcelle D525

Cette parcelle de 2 583 m² est située entre une habitation et la forêt de Sainte-Austreberte.

Elle n'est desservie que par le chemin rural de la Chapelle Saint-Denis (CR n°24), qui est un simple chemin enherbé non carrossable ; la parcelle n'est pas desservie par les réseaux d'eau et d'électricité.



Chemin rural de la Chapelle Saint-Denis

2. Partie de la parcelle D554

La partie la plus proche de la rue de Sainte-Austreberte a été classée en zone urbaine (6 137 m²). Compte-tenu de sa surface, et pour des raisons de gestion économe de l'espace, ce terrain pourrait accueillir entre 6 et 8 logements.

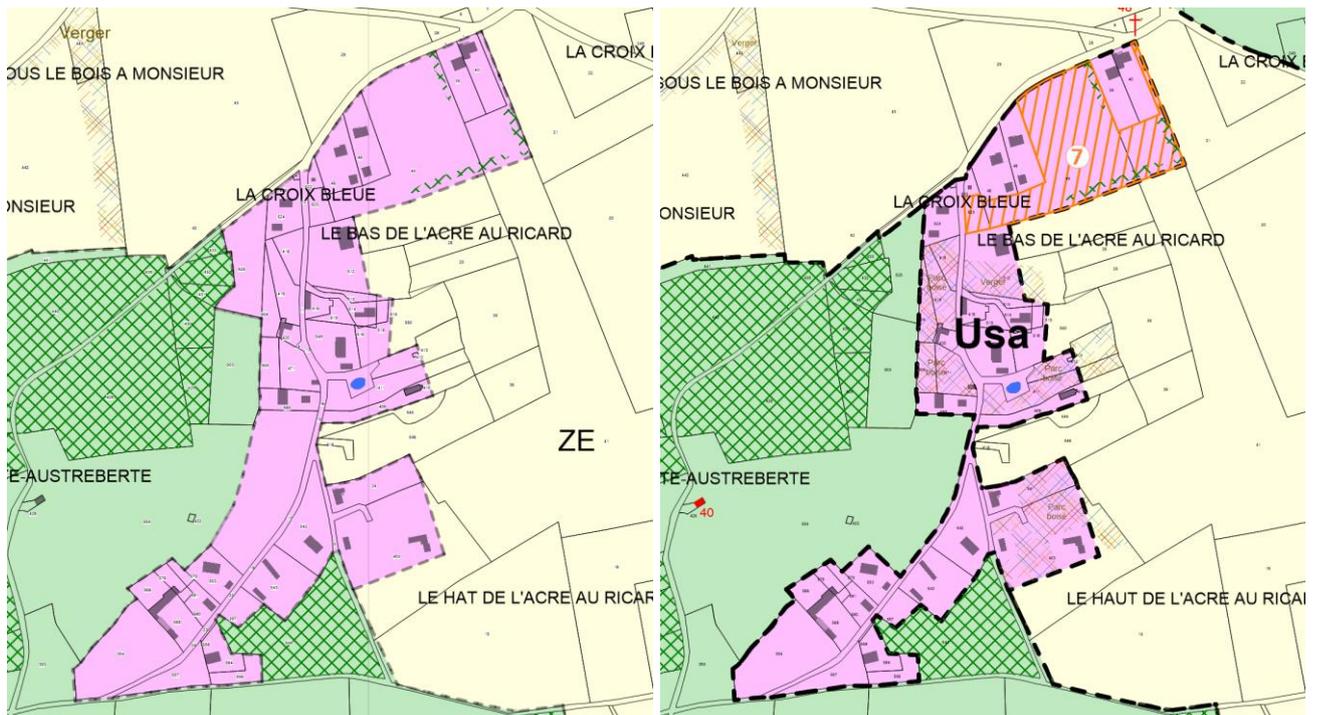
Les concessionnaires réseaux, interrogés par la mairie, ont confirmé que le réseau d'adduction en eau potable, déjà saturé sur le hameau de Sainte-Austreberte, ne serait pas en capacité de supporter ces nouvelles constructions.



Parcelle D554

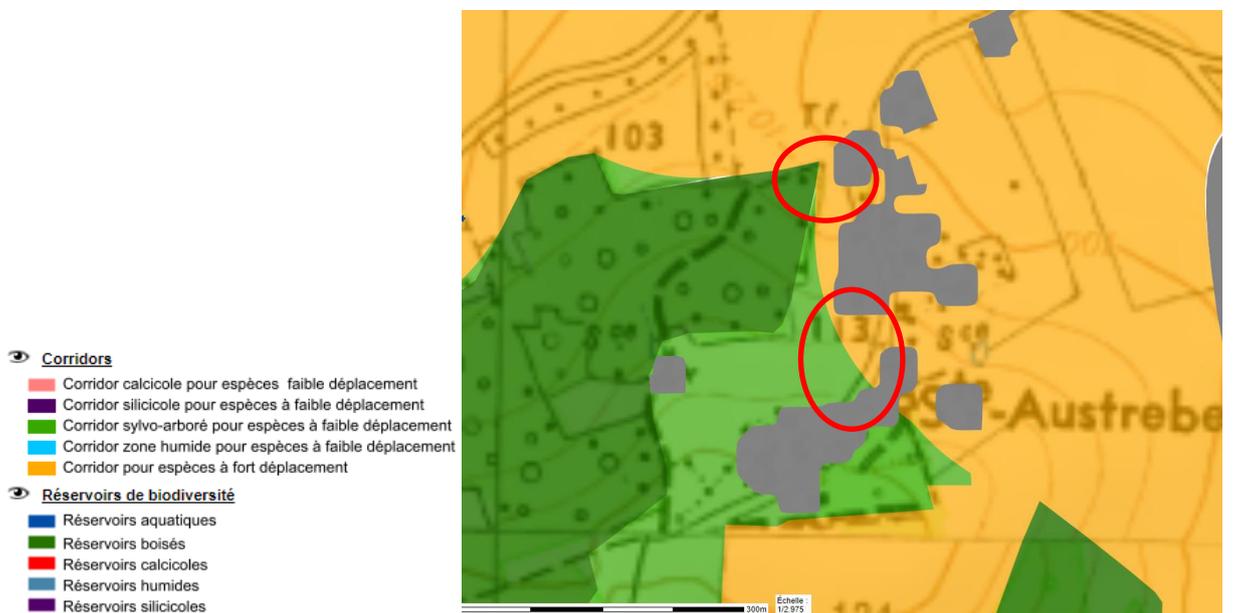
VI.2.2. Modification apportée au plan de zonage

La parcelle D525 et la partie de la parcelle D554 proche de la rue de Sainte-Austreberte ont été requalifiés en zone naturelle N.



Plan de zonage avant / après

Ajoutons que l'ensemble de ces parcelles sont inscrites dans des corridors écologiques, dont elles constituent une forme de « goulot d'étranglement ». Leur requalification en zone naturelle évite une fragmentation des corridors écologiques autour du hameau de Sainte-Austreberte.



Extrait du SRCE (source carmen)

VI.3. Ecriture de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

VI.3.1. Motivation de l'évolution

Le PLU initial n'avait prévu qu'une seule orientation d'aménagement (OAP), sur une zone à urbaniser stricte de plus de 9 ans (parfois appelé zone 2AU ou zone d'urbanisation différée). Rappelons qu'en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de développement futur est conditionnée à une révision du PLU (cf. article L153-31-4° relatif à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU de plus de 9 ans).

En l'état, aucune OAP n'est applicable sur les zones constructibles du PLU. Les OAP sont pourtant l'un des principaux outils de projet d'aménagement du PLU, en complément du zonage et du règlement.

La réécriture des orientations d'aménagement et de programmation visent plusieurs objectifs :

- Mieux maîtriser la densification de grands ensembles fonciers que le PLU initial avait classé en zone urbaine
- Mieux maîtriser l'évolution de secteurs à forte valeur patrimoniale et classés en zone urbaine
 - o Organisation de la desserte des zones, préconisant notamment la mutualisation des accès lorsque c'est possible, pour que les nouveaux flux s'intègrent correctement dans la circulation existante sur les voies communales ;
 - o Intégration paysagère et végétalisation, afin que les vues depuis l'extérieur des zones et que les transitions avec les îlots bâtis environnants conservent leur qualité, ou soient améliorées lorsque c'est possible ;
 - o Architecture des bâtiments, afin de respecter le cadre formé par le bâti avoisinant ;
 - o Gestion des eaux pluviales ;
 - o Préservation des jardins, parcs et espaces boisés remarquables, contribuant par leur présence à la qualité paysagère de la zone ;
 - o Protection des constructions remarquables, des murs et de leurs abords, contribuant par leur présence à la qualité paysagère et urbaine de la zone ;
 - o Maintien des chemins de randonnée et des chemins d'exploitation.
- Mieux préserver l'environnement, et notamment la trame verte et bleue régionale
 - o Protection des réservoirs de biodiversités (espaces qui présentent une biodiversité remarquable et dans lesquels vivent des espèces patrimoniales et/ou à sauvegarder. Ces espèces trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, repos, reproduction, hivernage ...), en évitant que de nouvelles constructions ne viennent les réduire ;
 - o Maintien du fonctionnement des corridors de biodiversité (ensembles d'habitats ou d'éléments paysagers reliés entre eux et permettant la propagation et la circulation des espèces végétales et animales. Les corridors écologiques constituent ainsi les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité), en évitant leur fragmentation.
- Mieux prendre en compte les risques naturels, en indiquant les secteurs sensibles aux risques d'inondations (information « à dire d'élus »).

VI.3.2. Modification apportée au PLU

Le document « *orientations d'aménagement et de programmation* » est joint au dossier de modification. Il annule et remplace le document « *orientations particulières d'aménagement* », annexé en page 6 du PADD.

L'orientation d'aménagement relative à la zone AU1 est supprimée, car elle n'est pas opposable (zone à urbaniser inconstructible). En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. C'est donc à l'occasion d'une telle révision qu'une orientation d'aménagement et de programmation devrait être réfléchie.

VI.4. Simplification de l'implantation des constructions

VI.4.1. Motivation de l'évolution

Le règlement du PLU (ancien secteur UA, renommé Uc) prévoyait une implantation préférentielle des constructions nouvelles à usage d'habitation et des extensions des habitations existantes de manière à disposer le mur pignon de la construction parallèlement à la voie (sauf si cela compromet la constructibilité de la parcelle).

Cette règle ne permet pas de tenir compte de l'apport solaire naturel.

VI.4.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

L'article U 6.2 est modifié pour ne pas préconiser d'implantation préférentielle lorsque celle-ci compromet un bon apport solaire naturel (cela concerne les secteurs Uc et Up).

Par ailleurs, le plan de zonage est complété pour repérer le bâti implanté en alignement de rue.

VI.5. Clarification et consolidation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

VI.5.1. Motivation de l'évolution

L'expérience acquise par la commune et son instance en charge du suivi du PLU et des projets (appelée « Conseil Architectural de Saint Denis le Ferment ») a conduit au bilan suivant sur le règlement :

- Les articles généraux encadrant l'intégration des constructions dans le site (articles 11.1) sont trop généraux. Ils doivent être complétés et précisés afin d'être réellement exploitables.
- La liste des matériaux / couleurs pour les murs extérieurs et les couvertures doit être précisée.
- Les annexes et abris de jardins doivent être traités à part.
- Le règlement du PLU initial ne comportait aucune disposition relative aux menuiseries. Celles-ci conditionnent pourtant de manière déterminante la qualité des constructions. Leur forme et couleur doit être fixée par le règlement. Enfin, les coffres de volets roulants apparents sont disgracieux et ne sont pas adaptés à la qualité du site.
- Le PLU initial avait repéré des bâtiments remarquables, des façades et des murs en annexe 2.0A3 (note : l'inventaire des bâtiments remarquables, des façades et des murs est directement reporté sur le plan de zonage). Leur protection par le règlement mérite d'être renforcée : préservation des caractéristiques principales, matériaux compatibles.
- Une erreur s'est glissée dans les articles relatifs à la pente de toit. La correction doit être l'occasion d'adapter cette pente en fonction du matériau.
- Les toitures terrasses sont jugées inadaptées à l'image traditionnelle du village. Elles doivent être interdites.

Rappelons toutefois qu'en application de l'article L111-16 CU, « nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. [...] ». La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est donnée par l'article R111-23 CU, qui vise notamment « les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ».

- Le règlement doit encadrer l'aspect des fenêtres de toit, des cheminées et des gouttières, qui participent à la qualité générale des constructions.
- Des règles doivent être ajoutées pour encadrer l'installation des panneaux solaires.
- Les clôtures marquent la limite entre le domaine privé et l'espace public. Leur qualité conditionne le charme des rues. Il est nécessaire de mieux préciser les règles pour en améliorer l'aspect.

Par ailleurs, la commune souhaite exploiter les travaux et guides réalisés par le pays du Vexin Normand, par l'association de Sauvegarde des Abords la Lévrière et de la forêt de Lyons, par l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure et par le Conservatoire Botanique de Bailleul :

- Guide pratique Pour bien construire en Pays du Vexin Normand (<http://www.pays-vexin-normand.com/les-projets/guide-pratique-pour-bien-construire>)
- Patrimoine rural en vallée de Lévrière, entre tradition et modernité
- Fiches conseils « Les dires de l'architecte des bâtiments de France » (<http://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Culture/Unite-departementale-de-l-Architecture-et-du->

[Patrimoine-de-l-Eure-des-Batiments-de-France/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels/Conseil-pour-le-departement](http://www.patrimoine-de-l-eure-des-batiments-de-france/la-doctrine-de-l-udap-les-essentiels/conseil-pour-le-departement))

- Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation (http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DEFAULT/Infodoc/ged/viewportalpublished.ashx?eid=IFD_FICJOINT_0005143&search=)

Rappelons toutefois que le PADD encourage la diversification des types d'habitat sur la commune (page 3 du PADD). Dans le PLU initial, les règlements des secteurs UA et UB étaient très proches, mais comportaient quelques différences de nature à encourager cette diversification (niveau d'exigence constructive un peu moins forte en UB). Tout comme dans le PLU initial, le règlement des secteurs Uc/Up d'une part et Ur/Usa d'autre part, doivent rester très proches. Mais les différences liées au caractère ancien de l'urbanisation des secteurs Uc et Up doivent être maintenues, avec notamment la prise en compte de secteurs d'alignements à préserver. En outre, la volonté de favoriser la diversification des types d'habitat doit être affirmée :

- Traitement des souches de cheminées, des émergences en toiture et des gouttières imposé en Uc et Up
- Traitement des pignons imposé en Uc et Up
- Possibilités supplémentaires pour les ouvertures en toiture (en cas d'architecture contemporaine) en Ur et Usa
- Tuiles béton noires autorisées en couverture en Ur et Usa
- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit autorisées en Uc et Up

VI.5.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

Les articles U11.1 et N11.1 sont complétés par les dispositions suivantes. Sans apporter de changement sur le fond, elles viennent préciser les conditions d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Interdiction du pastiche
- Respect de la volumétrie en cas d'agrandissement
- Interdiction des volumes compliqués (de type V, W, Y ou Z)
- Traitement qualitatif des câbles (électricité, téléphone, télévision...), des éléments techniques divers (descentes d'eau, pompes à chaleur, paraboles ...) et des unités extérieures des pompes à chaleur

Le règlement initial édictait une liste des matériaux à employer pour les nouvelles constructions, mais pas pour les constructions existantes. Cet écueil est corrigé en assujettissant toutes les constructions, nouvelles ou existantes, à l'emploi de ces matériaux. Même évolution pour les clôtures.

Puis la liste des matériaux à employer en façade des constructions a été précisée (articles U11.2, A11.2 et N11.2) :

- Précision des couleurs des enduits (teintes rappelant les mélanges sable et chaux)
- Modénatures des pans de mur enduits en totalité
- Interdiction des bétons bruts de décoffrage, des parpaings agglomérés de ciment
- Précision sur l'aspect des clins bois, pour éviter les produits de synthèse inesthétiques

Une liste spécifique de matériaux est donnée pour les constructions annexes et pour les abris de jardin (articles U11.2, A11.2 et N11.2).

La règle relative à l'habillage des pignons est précisée (cela concerne les secteurs Uc et Up). Le PLU initial prévoyait un habillage systématique des pointes de pignon en bois ou en ardoises. La règle est simplifiée

pour n'exiger un tel habillage que dans le cas où la pointe de pignon est aveugle. Si une baie est percée dans la pointe du pignon, celui-ci n'aura donc pas à être habillé de bois ou d'ardoise.

La protection des bâtiments remarquables, des façades et des murs protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est renforcée au sein des articles U11.2, A11.2 et N11.2 :

- Restauration à l'identique
- Liste matériaux autorisés
- Fenêtres de toit axées sur les baies de la façade
- Interdiction des panneaux solaires
- Interdiction percement des murs de clôture

Les nouveaux articles U11.4, A11.4 et N11.4 « Menuiseries » sont ajoutés :

- Fenêtres plus hautes que larges
- Coffres de volets roulants apparents interdits
- Chromatiques à respecter

Les nouveaux articles U11.6, A11.6 et N11.6 « Panneaux solaires » sont ajoutés :

- Pose à fleur de la couverture
- Fondu de couleur

Les règles relatives aux couvertures sont modifiées et précisées (articles U11.3, A11.3 et N11.3) :

- Forme traditionnelle obligatoire (forte pente)
- Pente > 45° pour la tuile
- Pente > 35° pour l'ardoise et les autres matériaux
- Liste des matériaux autorisés (avec tuiles béton noires autorisées en couverture en Ur et Usa)
- Liste des formes fenêtres de toit autorisées (avec possibilités supplémentaires pour les ouvertures en toiture en cas d'architecture contemporaine en Ur et Usa)
- Qualité des souches de cheminée (non applicable aux secteurs Ur et Usa)
- Qualité des gouttières (non applicable aux secteurs Ur et Usa)

Les règles relatives aux clôtures sont consolidées (articles 11.3) :

- Pose grillage devant ou derrière la haie
- Modénatures sur les clôtures en maçonnerie enduite > 4m (cela concerne les secteurs Uc et Up)
- Lices de bois doublées de plantations
- Portail en bois ou en ferronnerie, d'aspect simple (exemples non autorisés : pastiches de type faux fer forgé ou présence de signes ostentatoires)

Pour les végétaux autorisés en clôture, voir les évolutions apportées au paragraphe « Précision sur les essences végétales à Saint Denis le Ferment ».

VI.6. Augmentation de la hauteur maximale des constructions

VI.6.1. Motivation de l'évolution

Le PLU initial avait fixé à 7m la hauteur maximale hors tout des constructions.

Cette hauteur peut être rapidement atteinte en cas de construction large, en raison des fortes pentes de toiture imposées (45 ou 35°). Par exemple :

- Vide sanitaire : 0,3m
- RdC : 3m
- Comble d'une maison de 8m de large avec un toit en tuiles à 45° : 4m

VI.6.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

Les articles U10 et A10 sont modifiés afin de porter la hauteur de 7 à 8m, en limitant le nombre de niveaux : un étage droit plus comble aménageable. L'évolution a également été reportée en zone AU~~1~~, ce qui facilitera la surélévation du RdC (proximité rivière).

Par contre, elle n'a pas été reportée dans les zones AU1, AU2 et N, car les nouvelles constructions y sont interdites (rappelons qu'en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 et AU2 est conditionnée à une révision du PLU).

VI.7. Amélioration des conditions d'accès aux propriétés

VI.7.1. Motivation de l'évolution

Il est important, afin de limiter les risques d'accident, de bien gérer les conditions de visibilité lors des manœuvres d'accès à la parcelle. Même si Saint Denis le Ferment est situé à l'écart des grandes infrastructures routières, la vitesse sur certaines voies est élevée, ce qui est source d'insécurité.

A ce titre, les dispositions du PLU initial sont insuffisantes et doivent être confortées (forme, emplacement et visibilité des accès).

En particulier, la multiplication des accès sur les voies est susceptible d'augmenter les risques. La mutualisation des accès doit être encouragée.

Ajoutons que la qualité de l'urbanisation rurale de Saint Denis le Ferment est conditionnée par l'ambiance des rues, des clôtures maçonnées, des haies champêtres, des talus, ... Il est primordial de limiter les percements de ces éléments, en facilitant la mutualisation des accès aux parcelles privatives.

Ainsi, toute division d'une grande parcelle déjà bâtie (plus de 3000 m²) devra réutiliser les accès existants sur les voies publiques.

Tout lotissement d'une grande parcelle vierge (plus de 3000 m²) devra créer un seul accès sur les voies publiques. Cet accès assurera la desserte des différents lots.

VI.7.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

L'article U3 relatif aux accès et voiries est complété de la manière suivante :

- Gestion du cas des parcelles à l'angle de deux voies
- Visibilité sur la route sur laquelle débouche l'accès
- Aménagement de l'accès (trapèze, entrée charretière)
- Aménagement d'une plate-forme avant la descente de garage
- Mutualisation des accès en cas de construction nouvelle (sur une unité foncière¹ de plus de 3000 m² déjà bâtie)
- Mutualisation des accès en cas lotissement d'une unité foncière vierge de plus de 3000 m²

¹ L'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

VI.8. Gestion de l'installation des vérandas, des abris de jardin et des constructions précaires

VI.8.1. Motivation de l'évolution

Les vérandas constituent des adjonctions aux constructions existantes, généralement plus simples et moins coûteuses qu'une extension « en dur ».

Malheureusement, les vérandas, les abris de jardin et les constructions précaires sont souvent de moins bonne qualité esthétique.

Le règlement du PLU doit évoluer afin de limiter leur impact sur le cadre bâti de Saint Denis le Ferment.

VI.8.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

Les vérandas, les abris de jardin et les constructions précaires seront interdits s'ils sont visibles depuis la rue (articles 1).

Dans tous les cas, les vérandas destinées à abriter un escalier extérieur (sas) sont interdites.

Lorsqu'elles sont autorisées, le règlement (U11.5, A11.5 et N11.5) impose que :

- Les vérandas présentent une volumétrie simple, avec trois pans de toit au maximum (afin d'éviter d'accoler un volume complexe qui brouillerait la perception de la construction existante) ;
- La structure s'harmonise avec la construction principale (notamment avec la couleur de ses menuiseries) ;
- Les façades seront soit de même nature que la façade de la maison, soit en métal peint, soit en bois lasuré, soit en produits verriers ;
- Les toitures, dont la pente pourra être faible, seront soit de même nature que la toiture de la maison, soit en bac acier de couleur sombre, soit en produits verriers.

VI.9. Encadrement des activités d'hôtellerie de plein-air et des habitats alternatifs « démontables et non mobiles »

VI.9.1. Motivation de l'évolution

Le code de l'urbanisme (décret n° 2015-482 du 27 avril 2015) définit plusieurs nouvelles catégories pour les activités d'hôtellerie de plein-air et les habitats alternatifs « démontables et non mobiles » :

- Habitations légères de loisirs (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 CU).

Par exemple, les chalets.

En dehors des emplacements prévus (terrains de camping, villages de vacance, ...), l'implantation des HLL est soumise au droit commun des constructions.

- Résidences mobiles de loisirs (RML) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 CU).

Par exemple, les mobil-homes.

Les RML doivent être installés dans des emplacements dédiés (terrains de camping, villages de vacance, ...).

- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 CU).

Par exemple : les yourtes.

Le règlement du PLU est modifié pour interdire ce type de construction d'aspect médiocre et inadaptées à la qualité de la vallée de la Lévrière.

VI.9.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

L'interdiction du camping et des mobil-home inscrite dans le PLU initial est élargie aux catégories HLL, RML et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (articles U1, A1 et N1).

VI.10. Amélioration de la protection des riverains vis-à-vis des nuisances et des risques

VI.10.1. Motivations de l'évolution

1. L'installation d'activités économiques peut parfois occasionner des nuisances pour les riverains. Le PLU initial avait interdit leur installation lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
2. Le PLU initial prévoyait l'interdiction de l'entreposage de véhicules non roulants. Dans une perspective plus large, c'est l'ensemble des dépôts de déchets qui devrait être interdit, afin de préserver les sols et l'environnement de la commune.
3. La construction d'éoliennes en milieu urbain (éoliennes de petites tailles et petites puissances, intégrées au bâti ou installées au sol) est assez rare dans la région, mais cette technologie est en plein essor. Comme tout dispositif mécanique, elles sont susceptibles d'occasionner des risques et nuisances (bruit, ombres portées, chute de pales, projection de glaces en période hivernale).
4. La construction d'éoliennes en milieu agricole ou naturel est également susceptible de générer des risques et nuisances (même s'il est évident que l'éloignement des milieux urbains est de nature à atténuer ces nuisances), et présentent un risque pour la qualité des paysages, notamment en vallée et sur les pentes, correspondant à l'essentiel du paysage communal.

La volonté de la commune est de ne pas autoriser de manière globale et sans discernement l'implantation de grands parcs éoliens destinés à la vente d'électricité en zone agricole ou naturelle. Mais la commune se réserve la possibilité de réfléchir ultérieurement à la création de zones spécifiquement dédiées à l'implantation d'éoliennes, dans le cadre d'un projet qui présenterait un intérêt général manifeste (par exemple, dans le cadre d'une mise en compatibilité avec une déclaration de projet).

VI.10.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

1. L'interdiction des activités engendrant des nuisances était prévue à l'article U1 du PLU initial. Cet article sera étayé par une liste des types de nuisances : bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc.
2. Les dépôts de déchets sont interdits (U1, A1 et N1).
3. Les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété et les articles 8 relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété seront complétés pour réglementer l'implantation des éoliennes (U7 et U8).

Il sera exigé un recul des éoliennes au moins égal à leur hauteur hors tout.

4. Les articles 2 des zones A et N sont modifiés pour n'autoriser que les éoliennes destinées à la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants

VI.11. Accompagnement végétal des constructions

VI.11.1. Elargissement de l'interdiction des thuyas aux conifères, cyprès et lauriers-palmes

Les haies en clôtures et en bordure de routes ou de champs jouent un rôle très important sur les plans climatique, agricole, environnemental, économique et paysager. La présence de haies en clôtures compose le paysage de la rue. Il faut donc protéger et entretenir ce patrimoine naturel végétal.

Il faut éviter le recours aux espèces de conifères, thuyas, cyprès ou lauriers palmes, qui rendent le paysage monotone, et au contraire recourir aux essences locales qui mettront en valeur les habitations et amélioreront l'environnement et la biodiversité.

VI.11.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

Les articles U11.3, A11.3 et N11.3 relatifs aux clôtures sont modifiés afin d'élargir l'interdiction des thuyas aux conifères, cyprès ou lauriers palmes.

Les articles U13, A13 et N13 relatifs aux espaces verts sont modifiés, afin de prévoir la préservation de la végétation existante, facilitant l'intégration visuelle dans l'environnement rural de la commune.

VI.12. Précision sur les essences végétales à Saint Denis le Ferment

VI.12.1. Motivation de l'évolution

L'expérience acquise par la commune et son instance en charge du suivi du PLU et des projets (appelée « Conseil Architectural de Saint Denis le Ferment ») a conduit au bilan suivant sur le règlement :

- Le frêne est touché par une maladie parasitaire contre laquelle aucun traitement efficace n'existe (la chalarose), de nombreux frênes dépérissent en France ;
- Les épicéas sont attaqués par les scolythes – leur utilisation est déconseillée pour le moment ;
- Les haies identitaires de Saint Denis le Ferment sont constituées d'aubépine et de charmillle, parfois agrémentées de noisetier, lierre, lilas, etc. ... ;
- Le marronnier, le noyer, le lilas, l'if, le pin noir, le cyprès, le cèdre, le pyracantha et le cotonéaster franchetii sont d'utilisation fréquente à Saint Denis le Ferment ;
- D'une manière générale, le Conseil Architectural de Saint Denis le Ferment souhaite actualiser la liste des essences pouvant être employées.

La commune souhaite notamment exploiter les travaux et guides réalisés par le Conservatoire Botanique de Bailleul et l'Agence de l'Eau de Normandie :

- Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation (http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DEFAULT/Infodoc/ged/viewportalpublished.ashx?eid=IFD_FICJOIN_T_0005143&search=).
- Végétation de la ripisylve (abords des cours d'eau), par l'Agence de l'Eau de Normandie.

Remarque sur le guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation du Conservatoire Botanique de Bailleul :

Ce travail de grande qualité a été réalisé il y a quelques années par le conservatoire botanique de Bailleul pour la région Nord Pas de Calais.

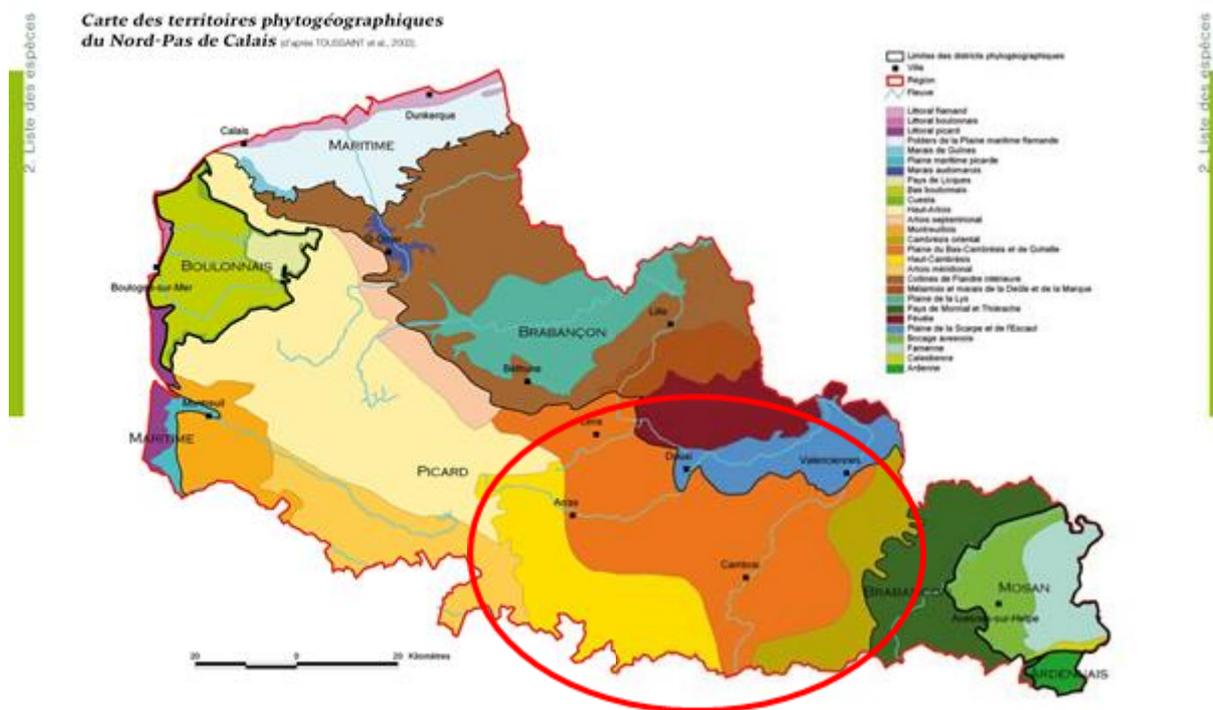
Cette région proche de la Normandie présente des conditions proches. Les essences y sont classées selon leur zones phytogéographiques (zones homogènes du point de vue la répartition des végétaux terrestres).

La Normandie et Nord Pas de Calais appartiennent à la grande zone phytogéographique atlantique.



Si l'on regarde plus précisément, la région de Saint Denis le Ferment est proche des caractéristiques du Cambrésis (une des sous-zones identifiées par le conservatoire botanique de Bailleul) :

- Sols mixte avec plateaux limoneux, rebord argileux, pente crayeuse et colluvions ;
- Climat océanique dégradé ;
- A environ 80km par rapport à la Manche ;
- En périphérie du bassin parisien.



L'extraction du guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation du Conservatoire Botanique de Bailleul donne la liste suivante. Elle présente une bonne similitude avec le cahier des servitudes paysagères du PLU initial. A noter : ces essences sont indigènes et disponibles dans les pépinières locales (pas de sujets d'importation).

Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré	80-120	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Juncus inflexus	Jonc glauque	40-80	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Lythrum salicaria	Salicaire	60-100	0 à -10	dense et traçant
Petasites hybridus	Pétasite officinale	60-100	0 à -20	dense et traçant
Rumex hydrolapathum	Patience d'eau	40-120	0 à -10	pivot épais, puissant

Arbres et arbustes aptes à reconstituer une ripisylve

(source Agence de l'eau Seine-Normandie)

espèce	nom vernaculaire	type	position sur la berge préférences, particularités
Acer campestre	érable champêtre	A	H
Acer pseudoplatanus	sycomore	A, C	H
Alnus glutinosa	aulne glutineux, a. noir, verne	A, C < 25 m	P
Betula pendula	bouleau verruqueux, b. blanc	A	racines traçantes, ne rejette pas
Carpinus betulus	charme	A, C < 20 m	M, croissance lente, rejette
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	a	M
Corylus avellana	noisetier, coudrier	a, C < 10 m	talus et H, drageonne, rejette
Crataegus laevigata	épine blanche	a	M, sol pas trop humide
Crataegus monogyna	aubépine à un style	a	sol pas trop humide, en haie
Euonymus europea	fusain d'Europe, bonnet de prêtre	a < 7 m	H
Fraxinus excelsior	frêne élevé	A, C, T	P et H, fort enracinement en plateau
Prunus avium	merisier	A	H
Prunus spinosa	prunellier, épine noire	a < 4 m	H, drageonne, envahissant, craint les sols trop humides
Quercus robur	chêne pédonculé	A, C < 35 m	H
Ribes rubrum	groseillier à grappes	a	M, drageonne, se marcotte, se bouture
Rosa canina	églantier	a	H
Salix alba	saule blanc	A, C, T < 25 m	P, toute la berge, croissance rapide
Salix caprea	saule marsault	A < 12 m	talus
Salix sp.	saules buissonnants divers	a	P (voir aussi p. 75)
Sambucus nigra	sureau noir	a	P, toute la berge, se bouture
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	A, C	M, préférence sol sec
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	A < 25 m	M, aime les sols frais
Tilia intermedia	tilleul commun	A < 35 m	H, drageonne fortement
Ulmus minor	orme champêtre	A, C	H et talus, rejette
Viburnum opulus	viorne obier, boule de neige	a < 3 m	M, aime les sols frais

* = espèce non indigène dans l'aire de l'étude

A = arbre ; a = arbuste ; C = rejette de souche, traitement possible en cépée ; T = peut être conduit en têtard
P = plantation possible en pied de berge ; M en position moyenne ; H à réserver au sommet de berge.

VI.12.2. Modification apportée au PLU

Le document « cahier des servitudes paysagères » a été intégré dans le règlement (chapitre renommé « Guide des essences végétales »).

VI.13. Institution d'un principe de « bande verte »

VI.13.1. Motivation de l'évolution

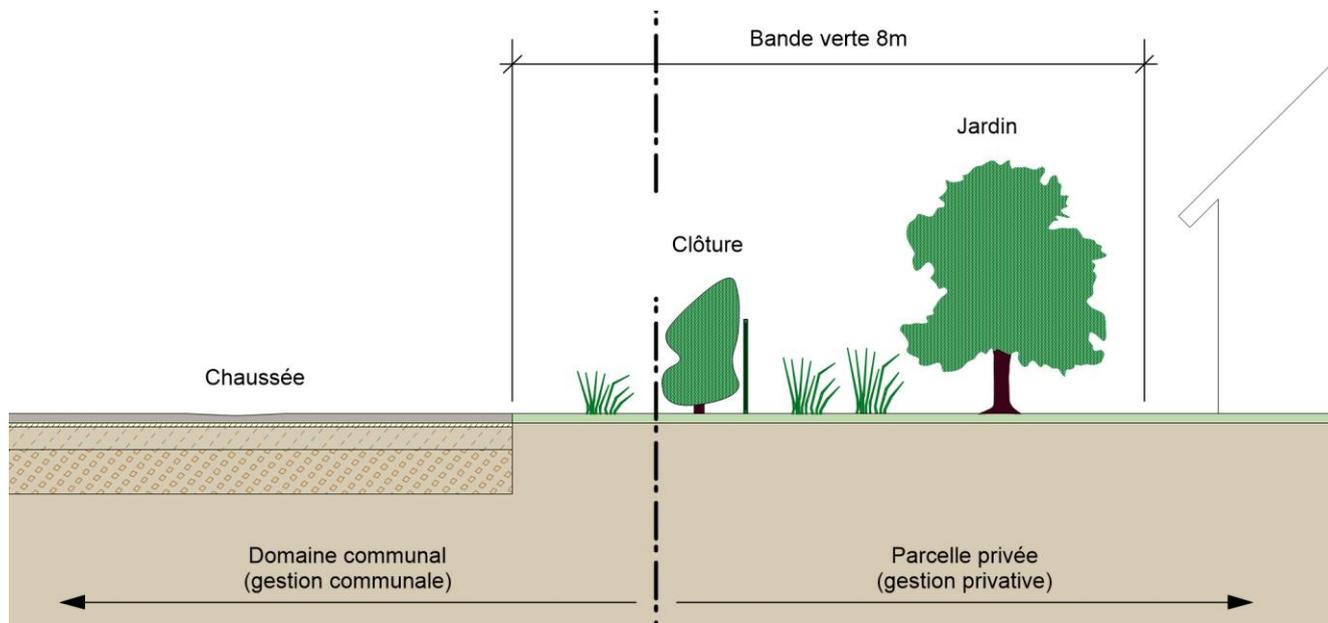
La commune souhaite mettre en place une politique de réalisation d'une bande verte entre les constructions et les voies, qui participera à l'ambiance rurale du village.

En dehors des cas où un alignement de fait doit être respecté (secteurs Uc et Up), il sera demandé de conserver une bande verte (non-aedificandi et végétalisée) de 8m de large le long des voies, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée.

Cela bien sûr ne concerne pas les constructions qui seront implantées à l'alignement.

Les bandes enherbées / jardinées constituent des milieux interstitiels de qualité :

- Elles préservent le sol de l'érosion induite par le ruissellement ;
- Elles étirent l'espace libre visible depuis les rues, facilitent l'intégration paysagère des constructions situées en arrière ;
- Elles constituent des corridors pour les espèces des milieux ouverts (végétaux, insectes, Amphibiens, mammifères,...). Leur rôle de corridors sera d'autant plus efficace que leur gestion sera extensive et qu'elles sont doublées par une haie vive.



VI.13.2. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

L'article U6.1 (hors secteurs d'alignements) est modifié pour imposer la réalisation de la bande verte :

- Le PLU initial prévoyait une obligation de recul de 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique. Ce recul est porté à 8m du bord extérieur de la chaussée ;

L'article U13 est complété pour préciser le traitement de la bande verte.

VI.14. Mise en place d'une trame jardinée

VI.14.1. Densification raisonnée de l'urbanisation

Afin d'organiser un développement durable de la commune, le PADD impose l'épaississement du village de Saint Denis le Ferment, l'urbanisation des dents-creuses de Sainte-Austreberte et l'extension modérée des hameaux existants (page 3, chapitre « 3 – Les projets de développement »).

La récente loi ALUR a réaffirmé cette priorité donnée à la construction au sein des dents-creuses.

Il est primordial de rappeler que la commune de Saint Denis le Ferment présente de grandes qualités paysagères, patrimoniales et environnementales, avec notamment :

- Le site inscrit aux monuments naturels de la vallée de la Lévrière
- L'église paroissiale Saint-Denis, site partiellement inscrit aux monuments historiques
- La croix du cimetière inscrite aux monuments historiques
- Le classement aux monuments historiques du portail du château dit manoir de Montalègre dans le village
- L'existence d'édifices remarquables et d'un petit patrimoine rural de qualité mais non protégé (lavoirs, murs, ...)
- La présence de sites archéologiques
- Les boisements importants de la commune (bois Coqueréaumont, bois de Gisors)
- La présence de vergers, jardins et haies remarquables
- La ZNIEFF de type 2 de « La haute vallée de la Lévrière »
- La ZNIEFF de type 1 des « Fonds de Saint-Paër »
- La zone humide
- La présence de la Lévrière et sa ripisylve
- De grandes perspectives paysagères ouvertes depuis les coteaux

La construction doit se faire de manière raisonnée, dans le respect de ces qualités paysagères, patrimoniales et environnementales auxquelles les habitants sont très attachés.

VI.14.2. Création d'une trame jardinée

Le PLU initial avait déjà repéré quelques éléments remarquables du paysage :

- Elément naturels
 - o Vergers
 - o Haies et alignements végétaux
- Eléments bâtis
 - o Constructions remarquables
 - o Murs et alignements de façades

Le repérage du patrimoine naturel est élargi avec la notion de trame jardinée, qui intègre tous les éléments qui participent à la qualité urbaine du village : vergers, haies, alignements végétaux, parc des maisons de maîtres, arboretum, jardins paysagers, arbres remarquables, ...

La trame jardinée est ajoutée au plan de zonage du PLU, afin d'apporter de la cohérence à la densification : la densification doit être raisonnée, s'insérant en creux entre les éléments protégés, sans les supprimer ni les dénaturer.

Ajoutons que ces éléments participent à la trame verte et bleue, dont la préservation et le développement ont été inscrits comme objectifs prioritaires par les lois Grenelle, ainsi qu'à la régulation des eaux de ruissellements.

VI.14.3. Les éléments de la trame jardinée du village de Saint Denis le Ferment



Partie Nord du bourg

Elément TJo1 : Parc boisé

Parc boisé en étage sur le coteau Ouest de la Lévrière, en entrée de village.



Elément TJo2 : Parcelles paysagères en entrée du village de Saint Denis le Ferment

Les deux parcelles 80 et 89 sont séparées par le chemin Grainnetier. En lisière forestière, une végétation pionnière s'est développée, formant une transition qualitative entre la forêt et le village de Saint Denis le Ferment.

De l'autre côté de la route, la Lévrière parfait ce paysage bucolique.



Elément TJo3 : Parc boisé

Masse boisée en surplomb d'une vaste prairie, formant un écrin pour le rideau d'urbanisation haut (grande propriété).



Elément TJ04 : Parc boisé

Masses boisées situées dans un vaste parc paysager, formant un écrin pour le rideau d'urbanisation haut (grande propriété). Le parc intègre quelques sujets de très grand développement.



Elément TJ05 : Jardin public

Jardin public ouvrant sur la Lévrière.



Elément TJ06 : Parc paysager

Parc paysager de grande qualité au cœur du village (arboretum, verger).

Il forme une respiration paysagère très intéressante, en premier plan d'une maison de caractère, dans la partie dense du village.



Élément TJo7 : Cour paysagée

Arbres remarquables au centre de la cour d'une demeure remarquable. La parcelle est adossée à l'Eglise et au parc du château.



Élément TJo8 : Parc du château

Le parc du château est un élément remarquable du paysage dyonisien. Il est protégé au titre des monuments historiques ; aucune protection supplémentaire au titre de la trame jardinée ne sera superposée.



Élément TJo9 : Cours intérieures de l'îlot « cœur de village »

L'îlot central du village est constitué de propriétés anciennes, rayonnant autour d'un espace jardiné central.





Partie centrale du bourg

Elément TJ10 : Lisière boisée

Le haut des parcelles 190, 193, 195, 198 et 359 est boisé. Cette masse boisée forme une frondaison délimitant le haut du village au sein de la vallée de la Lévrière.

Ce rideau végétal assure une bonne intégration paysagère depuis la vaste perspective embrassant la vallée depuis la voie vicinale n°20 de Bézu-Saint-Eloi à Longchamps, un peu en dessous du hameau de Saint-Austreberte.



Elément TJ11 : Lisière boisée

Idem TJ10 avec le haut des parcelles 251, 252, 255, 256, 259 et 261.



Elément TJ12 : Verger

Verger situé en arrière de la ligne d'urbanisation du village.



Elément TJ13 : Lisière boisée

Vaste parc boisé situé sur une propriété du coteau Ouest de la vallée de la Lévrière.

Elément TJ30 : Arbre remarquable

Grand tilleul implanté dans la haie prolongeant le cimetière.

A noter : le repérage de la haie du cimetière est erronée dans le PLU initial, et est corrigé sur le nouveau plan.



Elément TJ31 : Arbre remarquable

Grand arbre implanté dans la haie donnant sur la route de Sancourt.



Elément TJ14 : Verger

Verger situé entre la Lévrière et les habitations de lieu-dit « La Ferme des Gruchets ».



Élément TJ15 : Parc boisé

Parc boisé situé autour d'une grande propriété au lieu-dit « La Ferme des Gruchets ».



Élément TJ16 : Parc boisé

Parc boisé situé autour d'une grande propriété au lieu-dit « La Ferme des Gruchets ».

Élément TJ33 : Arbre remarquable

Noyer à l'entrée du cimetière.



Partie Sud du bourg et château des Maunis

Élément TJ17 : Parc du château des Maunis

Le parc du château de 2,0 hectares.



Élément TJ32 : Parcelle au Sud du bourg

La parcelle, propriété communale, sera plantée d'un alignement d'arbres au contact de la zone agricole, et d'un bande « verger » de 8m le long de la rue de Saint-Paër.



État en 2018

VI.14.4. Les éléments de la trame jardinée du hameau de Saint-Paër



Hameau de Saint-Paër

Elément TJ18 : Parc boisé

Parc boisé formant une lisière qualitative à l'urbanisation du hameau depuis la route départementale 17.

Elément TJ19 : Jardin paysager

Jardin paysagé formant un espace rural de qualité au cœur du hameau.



Élément TJ20 : Jardin paysager

Jardin paysagé formant un espace rural de qualité au cœur du hameau.



VI.14.5.

Les éléments de la trame jardinée du hameau du Coudray



Hameau du Coudray

Elément TJ21 : Parc boisé

Parc boisé situé à la pointe du hameau. Il marque la limite du hameau dans les vues depuis la route départementale 17.



Elément TJ22 : Parc boisé

Parc boisé situé sur une propriété perchée sur une haute terrasse dans le hameau du Coudray.



Elément TJ23 : Jardin public

Jardin public bordé d'arbres têtards en entrée du hameau du Coudray.



Élément TJ24 : Parc du château de Saint-Paër

Le parc du château de 0,7 hectares.



VI.14.6.

Les éléments de la trame jardinée du hameau de Sainte-Austreberte



Hameau de Sainte-Austreberte

Elément TJ25 : Verger

Beau petit verger à l'amorce de la côte de Sainte-Austreberte.



Elément TJ26 : Parc boisé

Parcelle boisée sur les pentes de Sainte-Austreberte, conférant au hameau une ambiance rurale arborée.



Elément TJ27 : Parc boisé

Parcelle boisée sur les pentes de Sainte-Austreberte, conférant au hameau une ambiance rurale arborée.



Elément TJ28 : Parc boisé

Parc boisé situé autour de la mare de Sainte-Austreberte, conférant au hameau une ambiance rurale arborée.



Elément TJ29 : Parc boisé

Parc boisé autour d'une grande propriété, en haut du hameau (sente du Fusil).



VI.14.7. Modification apportée au plan de zonage

La trame jardinée est reportée sur le plan de zonage du PLU, par un tramage spécifique.

La trame jardinée intègre tous les éléments remarquables du paysage à préserver identifiés au plan 2.0 A4 du PLU initial (haies, alignements végétaux et vergers). Ce plan n'est plus utile et est supprimé du dossier de PLU.

VI.14.8. Modification apportée au règlement

Les prescriptions édictées par le PLU initial pour les haies, les alignements végétaux et les vergers sont élargies à l'ensemble des éléments de la trame jardinée :

- Toute modification est soumise à déclaration préalable
- Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère
- Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle

VI.15. Protection des zones humides et des abords de la rivière

VI.15.1. Les zones humides à Saint Denis le Ferment

Les zones humides correspondent aux terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Elles constituent avant tout un des éléments importants de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau grâce à leurs fonctions hydrologiques. Elles forment de formidables réservoirs de biodiversité. : 30 % des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides, 50 % des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones et les deux-tiers des poissons consommés s'y reproduisent ou s'y développent. Les zones humides participent aussi à la régulation des microclimats (évaporation intense d'eau au travers des terrains et de la végétation).

Malgré ces fonctions importantes, la méconnaissance et la mauvaise réputation des zones humides ont conduit à la disparition de la moitié des zones humides en France ces 30 dernières années.

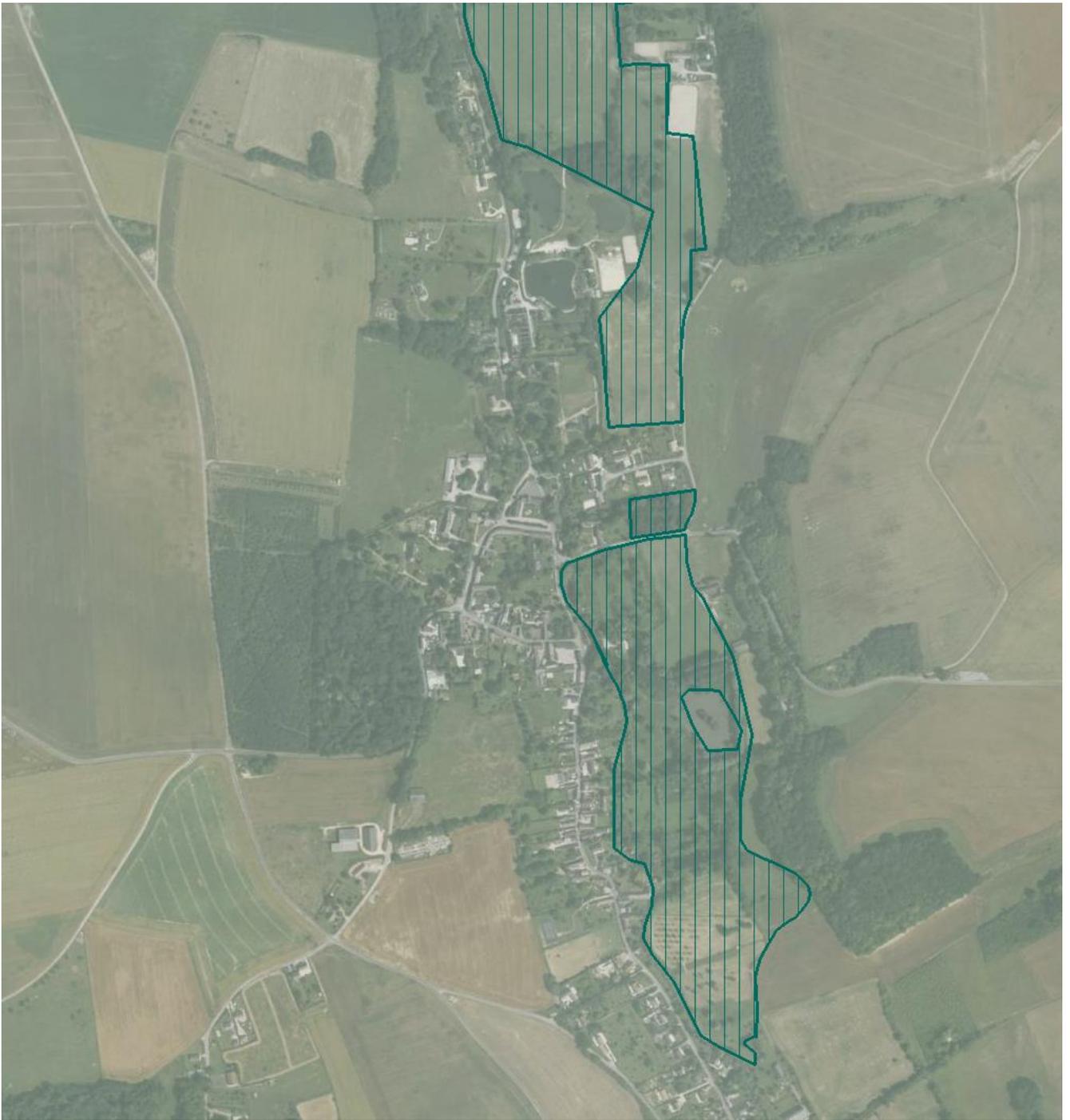
Deux sources de données ont été utilisées :

- Cartographie de la DREAL de Haute-Normandie (en 2012, postérieurement à l'élaboration du PLU initial) des zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 ;
- Cartographie des réservoirs humides du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie (adopté par arrêté du 18 novembre 2014).

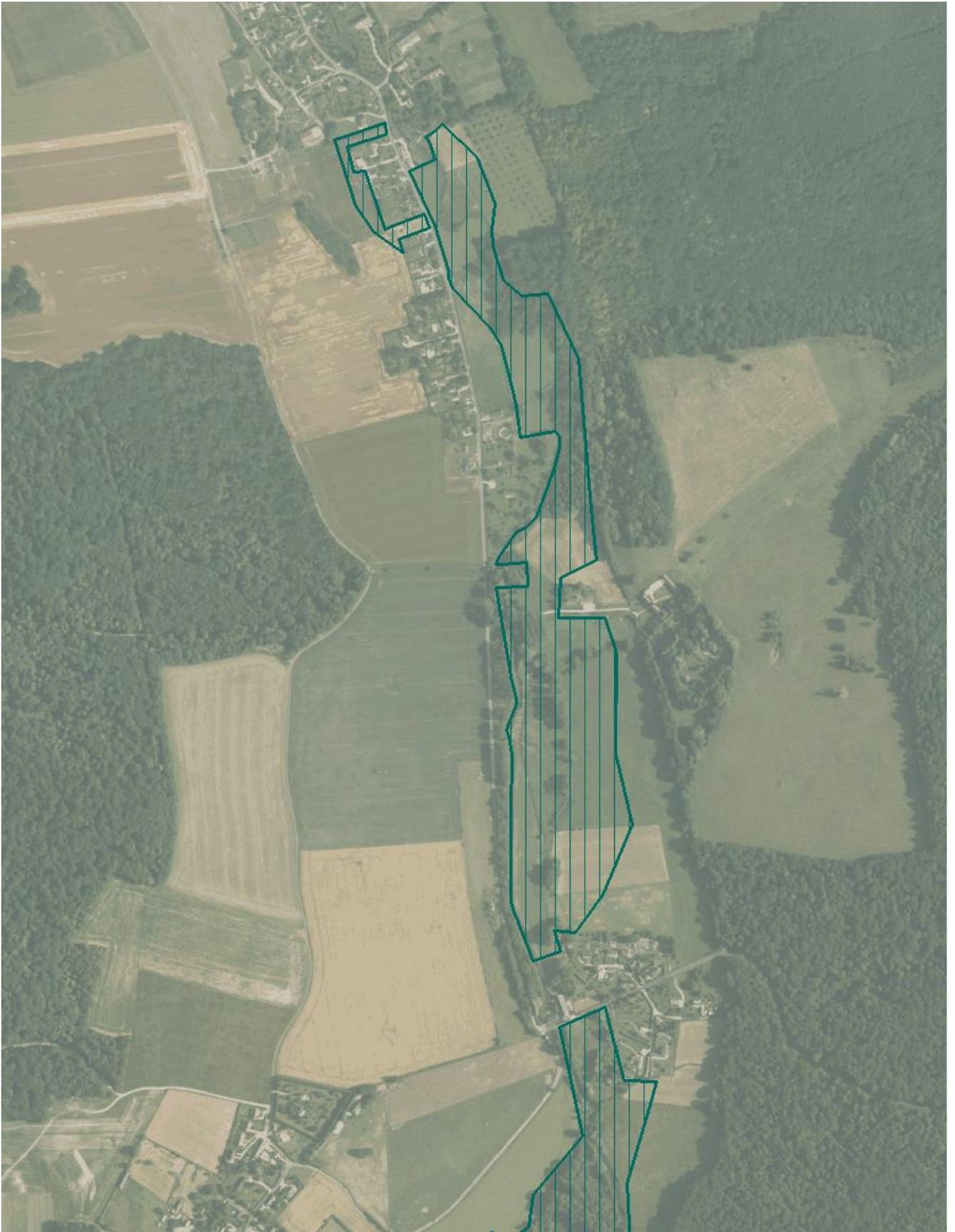
Sur Saint Denis le Ferment, les cartographies suivantes issues du site <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map> et l'extrait du SRCE de Haute-Normandie localisent les zones humides :



Zones humides - vue d'ensemble



Zones humides – zoom partie Nord du bourg



Zones humides – zoom partie Sud du bourg

Illustration SRCE

Au-delà de leur éventuel classement en zone humide, les abords de la rivière constituent des milieux à fort potentiel écologique. Ces abords, appelés ripisylve, constitue un corridor biologique et un lieu de biodiversité majeur sur le territoire, par le grand nombre d'habitats et de niches écologiques qu'elle offre. Ces franges constituent l'une des principales voies de déplacement pour les mammifères terrestres.

VI.15.2. Motivation de l'évolution

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. La nécessité de préserver les zones humides est déclinée à de multiples niveaux :

- La récente loi Grenelle a renforcé les objectifs de protection des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides au sein des documents d'urbanisme ;
- L'état a élaboré un 3^{ème} plan national d'action en faveur des milieux humides (2014-2018), destiné à l'action spécifique sur ces milieux :
 - o Renforcer la prise en compte des milieux humides dans l'aménagement urbain, dans la prévention des inondations et dans la lutte contre le changement climatique,
 - o Mettre en place une véritable stratégie de préservation et de reconquête de leurs fonctions [...],
 - o Développer une carte de référence à l'échelle nationale [...],
 - o Développer la connaissance et de la formation à la gestion de ces milieux ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE), avec lequel le PLU doit être compatible, prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie demande de protéger les réservoirs de biodiversité, et notamment les réservoirs humides.

Il est aujourd'hui nécessaire d'intégrer dans le PLU de Saint Denis le Ferment la protection stricte des zones humides, dont la localisation est connue (ce qui n'était pas le cas lors de l'élaboration du PLU initial, rappelons-le).

A noter : Le PADD (page 3, chapitre « 3 – Les projets de développement ») avait déjà posé le principe de protection des zones humides lors de l'élaboration du PLU initial, qui sera maintenant décliné avec davantage d'acuité.

Plus systématiquement, les abords de la Lévrière (ripisylve) doivent être préservés de toute urbanisation.

VI.15.3. Modification apportée au plan de zonage

Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage du PLU, par un tramage spécifique (zones humides selon les critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, cartographiées par la DREAL de Haute-Normandie, disponibles sur le site <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map>).

VI.15.4. Modification apportée au règlement

La doctrine de l'état en matière de zones humides est résumée par les prescriptions suivantes, qui sont reportées dans les articles 1 et 2 du règlement des zones où ces zones humides sont présentes (Ur, AUI, N et A) :

Sont toujours interdits :

- Tous affouillements et exhaussements de sols dans les zones humides ;
- Toutes édifications de bâtiments dans les zones humides.

Sont toujours autorisés :

- Les travaux ayant pour objectif d'améliorer le fonctionnement écologique des zones humides ou des cours d'eau.

Enfin, le règlement évolue afin d'interdire toute construction nouvelle à moins de 15m de la Lévrière (mesuré par rapport à l'axe du cours d'eau).

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

VI.15.5. Modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation

L'inventaire issu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie a été pris en compte dans les OAP pour compléter la protection des zones humides et leur participation aux continuités écologiques. Cela concerne l'OAP n°1 (Rue de Saint-Paër), où la surface concernée est marquée comme zone humide à préserver.

VI.16. Préservation du bon fonctionnement hydraulique du territoire

VI.16.1. Limitation des exhaussements et affouillements de sol : cas des constructions nouvelles

Le PLU initial avait limité à ± 50 cm les exhaussements et affouillements de sol autour des constructions nouvelles, afin :

- d'éviter les remaniements du relief risquant de perturber le fonctionnement hydraulique du territoire ;
- de limiter l'impact paysager des constructions sur le relief.

Toutefois, en zone inondable (zone inondable aux abords de la Lévrière et hameau de Sainte-Austreberte), cette limite sera judicieusement portée à ± 60 cm. Cela permettra la pose de 3 lits d'agglos en vide-sanitaire, et sécurisera les planchers bas des constructions contre les risques d'inondation.

Cette évolution permettra également de limiter les incompatibilités avec la règle de rehaussement de 20cm des planchers bas par rapport à la crue maximale de référence (A2.2.6 et N2.2.5).

VI.16.2. Limitation des exhaussements et affouillements de sol

La DREAL de Haute-Normandie a cartographié en 2004 les limites de crue de la Lévrière.

Le PLU initial avait classé l'essentiel de cette emprise potentiellement inondable en zone naturelle stricte.

Il est important de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue. Le PLU initial prévoyait notamment que dans la zone inondable :

- Les constructions nouvelles présentent des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue ;
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée soit situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence ;
- Les clôtures permettent le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Ces dispositions doivent être complétées par la limitation générale des exhaussements et affouillements de sol, et non seulement autour des constructions comme c'est le cas actuellement.

Cette précaution permettra d'éviter les remaniements du relief risquant de perturber le fonctionnement hydraulique du territoire.

Cette remarque est également valable dans le hameau de Sainte-Austreberte.

Rappel : s'ils ne sont pas liés à un permis de construire, les exhaussements et affouillements de sol sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- *déclaration préalable : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m²*
- *permis d'aménager : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus*
- *permis d'aménager : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle*

Ajoutons que si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du PLU.

VI.16.3. Modification apportée au PLU

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

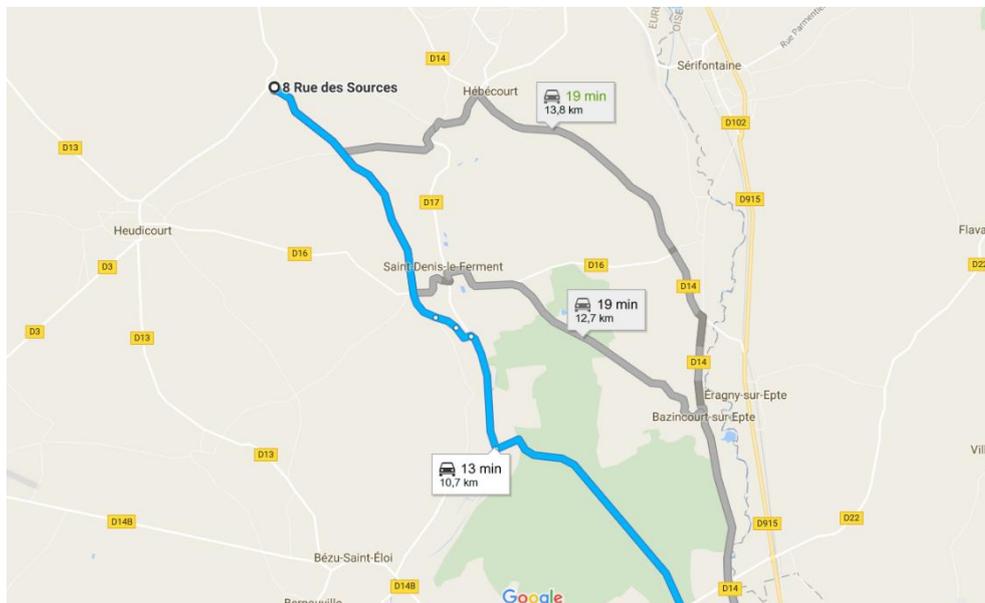
Le règlement des zones Usa, A et N est modifié pour porter à ± 60 cm au maximum les exhaussements et affouillements de sol autour des constructions nouvelles, dans la zone inondable.

Le règlement de la zone N et de la zone Usa (hameau de Sainte-Austreberte) sont modifiés pour interdire tout exhaussement et affouillement de sol, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée, ou s'ils sont destinés à réduire les risques naturels (articles Ursa2.3.1 et N2.2.5).

VI.17. Amélioration de la circulation routière pour délester la circulation dans le village

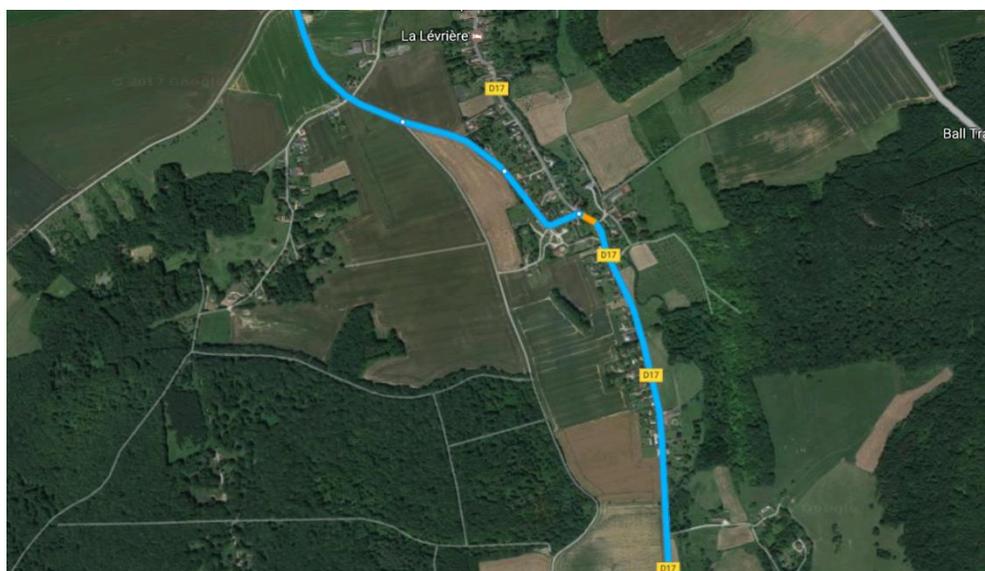
VI.17.1. Motivation de l'évolution

La route de Sancourt à Saint Denis le Ferment est régulièrement empruntée par des véhicules en transit entre Sancourt et Gisors.



Itinéraire Sancourt – Gisors (source Google Maps)

Cette voie n'est pas adaptée à un tel trafic au passage du hameau de Gruchet, où son profil est étroit (chaussée d'environ 3,5m de large) et son tracé angulaire.



Itinéraire au passage de Gruchet (source Google Maps)

VI.17.2. Modification apportée au PLU

Une déviation Ouest du hameau de Gruchet est envisagée, en poursuivant la voie vicinale n°20 de Bézou-Saint-Eloi à Longchamps jusqu'au petit chemin rural n°13 dit « Sente des Câbles ».

La sente des Câbles sera élargie et minéralisée.



Déviations Ouest de Gruchet

Un emplacement réservé d'une largeur de 5m est institué au bénéfice de la commune sur la parcelle 295 le long de la sente des Câbles (emplacement réservé n°2).



La sente des câbles (vue en aval et en amont du coteau)

De plus, l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement de l'entrée de village est étendu jusqu'à la limite de la zone urbaine. Cet aménagement permettra de bien marquer l'entrée Sud du bourg, avec le double objectif d'embellir cet espace et de limiter la vitesse des véhicules.

VI.18. Mieux protéger les monuments historiques et leurs abords

VI.18.1. Motivation de l'évolution

Les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques sont tous regroupés sur une emprise limitée :

- Église paroissiale St Denis (village) : voûte d'ogives, tour clocher du 12^{ème} siècle, chœur et voûte du clocher du XIII^{ème} siècle, chapelles nord et sud du XIV^{ème} siècle, nef reconstruite au XVI^{ème} siècle (inscrit MH partiellement) ;
- Croix de cimetière du XVI^{ème} siècle (inscrit MH partiellement en 1927) ;
- Château et manoir de Montalègre (village) : ancien logis du XVI^{ème} siècle, nouveau château 1^{ère} moitié du XVII^{ème} siècle, remaniements au XVIII^{ème} siècle, logis déjà détruit sur le cadastre ancien, portail classé MH en 1921.

Une description intéressante du patrimoine et des enjeux de protection sont données dans la fiche « Les Essentiels / Saint Denis le Ferment / Château », éditée par l'UDAP de l'Eure.

L'îlot formé des parcelles A134, A146, A147, A316, A351, A352, A353 et A369 représente une surface de 2,67 hectares, dominant le centre du village à flanc de coteau. L'enjeu de la présente modification est de protéger strictement l'îlot des édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques, ainsi que leurs abords immédiats.

A cet enjeu de protection du patrimoine historique, s'ajoute celui du maintien de la qualité du site au sein duquel il est situé :

- Soins à l'architecture des constructions situées dans le centre du village – c'est notamment l'objet du point n°5 « Clarification et consolidation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions » ;
- Maintien de la forêt surplombant le patrimoine protégé ;
- Maintien des espaces agricoles situés de part et d'autre de cette forêt, formant un écrin paysager autour du bourg ;
- Préservation de la qualité de l'entrée du bourg par la RD16, avec une agréable transition entre le plateau agricole ouvert, les espaces boisés et agricole de plateau à protéger de la pression foncière (partie située dans le site inscrit), puis l'entrée dans le bourg ancien. On regrettera la présence de citernes qui dévalorisent cette entrée de village de grande qualité.



Entrée du village par la RD16 (source Google Street View)

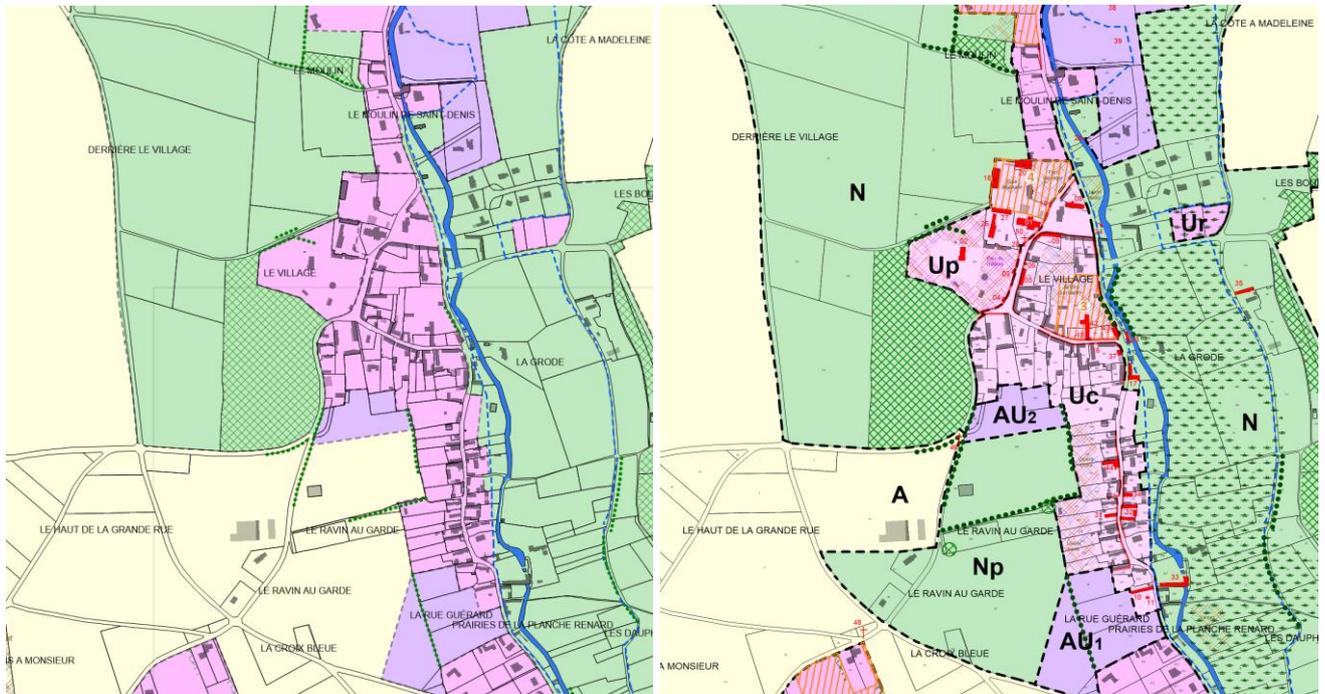
L'objectif de la présente modification est de mieux protéger cet ensemble.

VI.18.2. Modification apportée au PLU

Le plan de zonage est modifié pour :

- Renommer la zone UAac en Up ;

- Intégrer dans la zone Up l'église, la croix inscrite et la ferme attenante ;
- Protéger les structures paysagères du parc du château au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (boisements et parc paysager)
- Maintenir le classement en zone naturelle et forestière protégée N de l'arrière du château ;
- Classer l'espace au sud du bourg, dans le site classé, en zone naturelle protégée Np. La ferme existante (Haut de la Grande Rue) et ses abords sont maintenus en zone agricole A, afin de lui laisser des possibilités de développement.



Plan de zonage avant / après

Le document « règlement avant/après » est joint au dossier de modification. Les ajouts par rapport au PLU initial sont soulignés et les suppressions barrées.

Les dispositions relatives à la zone Up sont inspirées de l'ancienne zone UAac. L'ensemble de la zone Up est également protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, justifiant les deux nouvelles prescriptions :

- Après la qualification de la zone : les travaux projetés ne devront pas altérer la qualité architecturale des bâtiments existants, ni la valeur patrimoniale et paysagère du site ;
- Article U1.12 : Interdiction des extensions de plus de 20% de surface en plus des bâtiments existants.
- Article U2.1.4 : Uniquement dans le parc du château protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls peuvent être autorisés les extensions et annexes de moins de 20% de surface de plancher, le changement de destination des bâtiments existants, ainsi que les aménagements et les installations liées.

Les dispositions de la zone Np permettent d'agrandir les bâtiments agricoles existants, de manière mesurée, mais pas d'en implanter de nouveaux.

VI.19. Actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti

VI.19.1. Motivation de l'évolution

Le PLU initial avait inventorié des éléments architecturaux de clôtures et de façades à préserver :

- Murs et façades constitués d'appareillages de pierres ou de briques locales, participant à l'identité du village ;
- Secteurs particuliers constitutifs du centre-bourg, dont les alignements des façades sont caractéristiques de la vallée de la Lévrière ;
- Bâtiments et petits édifices.

Cet inventaire avait été reporté en annexe du règlement (Cahier des murs et éléments de façades à préserver – annexe 2.0 A3).

Cette approche présente plusieurs faiblesses :

- Les bâtiments et petits édifices ne sont pas faciles à repérer sur le plan en annexe 2.0 A3 : pas de symbole ou de couleur spécifique, mais uniquement un numéro avec éventuellement une flèche ;
- Les pétitionnaires ne consultent pas toujours le plan en annexe 2.0 A3 (en se contentant du plan de zonage) ;
- Plusieurs constructions intéressantes n'ont pas été intégrées à cet inventaire, malgré leurs qualités.

VI.19.2. Modification apportée au PLU

L'inventaire des bâtiments remarquables, façades et murs est reporté sur le plan de zonage. Tous les renvois du règlement vers l'annexe 2.0 A3 sont corrigés pour pointer vers le plan de zonage.

L'inventaire initial est complété (à partir du numéro 46) :

1. Eglise 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème}
2. Château 16^{ème} remanié au 18^{ème}
3. Poterne du château classé M.H
4. Dépendance du château
5. Mairie de St-Denis, ancien presbytère
6. Chapelle renaissance, restauration 2005
7. Mairie de St-Paër 19^{ème}
8. Ecole et ancienne mairie fin 19^{ème}
9. Ancien corps de ferme 19^{ème} siècle
10. Longère normande 19^{ème}
11. Dépendance longère
12. Longère 19^{ème} Ancienne auberge
13. Four à pain devenu chambre d'hôte
14. Haie de feuillus
15. Porche 18^{ème} et mur en chaux et silex

16. Porche 18^{ème}
17. Ancien corps de ferme 19^{ème}
18. Corps de ferme
19. Porche d'entrée de ferme 19^{ème}
20. Dépendances ferme 19^{ème}
21. Pignon en bois
22. Lavoir St-Paër
23. Lavoir St-Denis
24. Lavoir St-Denis Jardin public
25. Lavoir
26. Manoir de Montalègre 16^{ème}
27. Pignon dépendance manoir
28. Porche du manoir
29. Propriété normande récente
30. Anc.Ferme du Gruchet. Détail pignon
31. Propriété en briques 19^{ème}
32. Propriété 19^{ème} devenue gîte de France
33. Ancienne tannerie LEREDU
34. Maison 19^{ème}
35. Ancien corps de ferme
36. Moulin de St-Paër et ancienne usine de profilage
37. Pignon de ferme et musée de l'outil ancien
38. Pisciculture
39. Pisciculture, détails des bassins
40. Ancien prieuré de Ste-Autreberte 1230
41. Vieux puits
42. Entrée cave voûtée 18^{ème}
43. Vieille bergerie 18^{ème}
44. Auberge 19^{ème}
45. Domaine équestre St Paër
46. Calvaire rue Grande
47. Calvaire du Coudray
48. Calvaire de la Croix Bleue
49. Calvaire de la route de Bazincourt
50. Calvaire du bourg



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50

VI.20. Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme dans le règlement écrit et les plans de zonage

VI.20.1. Motivation de l'évolution

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Plus de quarante ans après la première codification, le livre 1^{er} du code de l'urbanisme qui regroupe les grands principes de la planification, était devenu difficilement lisible pour les utilisateurs, en raison des nombreuses évolutions législatives.

Le plan du livre 1^{er} a ainsi été complètement revu selon la logique « du général au particulier ». Les articles très longs (jusqu'à 27 alinéas) ont été découpés. Les subdivisions ont été multipliées pour faciliter l'accès aux normes.

VI.20.2. Modification du règlement et des plans de zonage

Le règlement et les plans de zonage sont modifiés afin de mentionner la nouvelle référence au code de l'urbanisme :

Ancienne référence	Nouvelle référence	Commentaire
L130-1	L113-1	Espaces boisés classés (EBC)
L123-1 alinéa 7	L151-19	Protection du patrimoine bâti
L123-1 alinéa 7	L151-23	Protection du patrimoine végétal

Ces modifications à droit constant sont sans incidence sur le cadre réglementaire du PLU.

VI.21. Suppression du COS

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.

Ces dispositions obsolètes seront supprimées du règlement.

VI.22. Renouveaulement des notions de surfaces hors œuvre nette et brute

Depuis mars 2012, les notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) ont été remplacées par la surface de plancher.

Le règlement du PLU de Saint Denis le Ferment fait référence :

- Une seule fois à la notion de SHON, afin de fixer la limite à l'extension et la construction d'annexes indépendantes aux habitations existantes dans la zone N.

La SHON sera remplacée ici par la surface de plancher, car elles correspondent à des notions très proches.

- De nombreuses fois à la notion de SHOB afin de différencier les règles en fonction de l'importance de la construction (hauteur, matériaux et pente de toit).

Dans ce cas, la SHOB sera remplacée par l'emprise au sol, qui rend mieux compte de la volumétrie de la construction (par exemple, une charreterie a une surface de plancher nulle, car elle n'est pas close ; mais elle possède bien une emprise au sol).

La SHOB sera remplacée par l'emprise au sol.

VII. Incidences sur l'environnement

Le tableau suivant liste les points intégrés à la présente modification, puis analyse leur éventuelle incidence sur l'environnement (environnement naturel – milieux remarquables, zones protégées, trame verte et bleue, environnement physique – climat, qualité de l'air, des eaux et des sols, environnement humain – population, nuisances, circulation, paysages et risques) :

Modification	Incidence sur l'environnement	
1. Simplification du découpage en zones urbaines	Il s'agit uniquement d'une modification de forme (renommage).	=
2. Suppression des zones urbaines non desservies par les réseaux	<p>Cette modification consiste à requalifier en zone naturelle plusieurs terrains non desservis par les réseaux.</p> <p>L'ensemble de ces parcelles sont inscrites dans des corridors écologiques, dont elles constituent une forme de « goulot d'étranglement ». Leur requalification en zone naturelle évite une fragmentation des corridors écologiques (secteur du hameau de Sainte-Austreberte).</p> <p>Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.</p>	++
3. Ecriture de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation	<p>Cette modification permettra de mieux maîtriser la densification de grands ensembles fonciers que le PLU initial avait classé en zone urbaine, et de mieux maîtriser l'évolution de secteurs à forte valeur patrimoniale classés en zone urbaine.</p> <p>Les OAP prennent en compte les réservoirs de biodiversités, au sein desquels toute construction est proscrite, et les corridors de biodiversité, qui doivent conserver leurs fonctionnalités.</p> <p>Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.</p>	++
4. Simplification de l'implantation des constructions	Cette modification favorise une implantation bioclimatique des constructions. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+
5. Clarification et consolidation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	Cette modification vise à mieux règlementer l'aspect extérieur des constructions, en tirant le bilan de l'application de l'ancien règlement. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+
6. Augmentation de la hauteur maximale des constructions	Cette modification porte la hauteur de 7 à 8m, en limitant le nombre de niveaux (un étage droit plus comble aménageable). Elle a une incidence négligeable sur l'environnement.	=
7. Amélioration des conditions d'accès aux propriétés	Cette modification vise à limiter la multiplication des accès sur les voies publiques, source de dangerosité et de banalisation de l'ambiance paysagée du village. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+

8. Gestion de l'installation des vérandas, des abris de jardin et des constructions précaires	Le règlement évolue afin de limiter l'impact de ces constructions (malheureusement souvent de piètre qualité esthétique) sur le cadre bâti. Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.	+
9. Encadrement des activités d'hôtellerie de plein-air et des habitats alternatifs « démontables et non mobiles »	L'interdiction du camping et des mobil-home inscrite dans le PLU initial est élargie aux catégories HLL, RML et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (malheureusement souvent de piètre qualité esthétique). Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.	+
10. Amélioration de la protection des riverains vis-à-vis des nuisances et des risques	<p>Cette modification permettra de mieux contrôler l'installation d'activités potentiellement génératrices de nuisances pour le voisinage. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.</p> <p>L'interdiction des dépôts de déchets permettra de mieux préserver les sols et les milieux.</p>	++
11. Accompagnement végétal des constructions	L'interdiction des thuyas en clôtures est élargie aux conifères, cyprès ou lauriers palmes, essences indigènes à proscrire. Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.	+
12. Précision sur les essences végétales à Saint Denis le Ferment	La liste des essences végétales a été intégralement reprise. Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.	+
13. Institution d'un principe de « bande verte »	La modification consiste à mettre en place une politique de réalisation d'une bande verte entre les constructions et les voies, qui participera à l'ambiance rurale du village. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+
14. Mise en place d'une trame jardinée	<p>Cette modification consiste à regrouper l'ensemble des protections au titre de l'article L151-23 dans la notion de trame jardinée, pour davantage de cohérence. Cette trame est complétée à l'occasion de la modification.</p> <p>Les éléments de la trame jardinée sont protégés au titre de l'article L151-23 (articles 1, 2 et 13 du règlement du PLU).</p> <p>Cette modification a une incidence favorable sur l'environnement.</p>	++
15. Protection des zones humides et des abords de la rivière	La modification permet de protéger les zones humides (articles 1 de chaque zone / OAP). Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	++
16. Préservation du bon fonctionnement hydraulique du territoire	<p>La modification interdit les exhaussements et affouillements de sol dans la zone naturelle et la zone urbaine du hameau de Sainte-Austreberte (sensible aux inondations).</p> <p>Elle vise également à mieux encadrer le niveau de plancher du RdC des constructions nouvelles en zone sensible aux inondations.</p>	=

	Ces modifications ont une incidence neutre ou favorable sur l'environnement.	
17. Amélioration de la circulation routière pour délester la circulation dans le village	Il s'agit d'organiser le délestage des rues du bourg, inadaptées au trafic de transit qu'elles supportent. Cette modification a une incidence négligeable sur l'environnement.	=
18. Mieux protéger les monuments historiques et leurs abords	L'objectif de cette modification est de mieux protéger l'îlot regroupant les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+
19. Actualisation de l'inventaire du patrimoine bâti	Cette modification consiste à élargir les protections au titre de l'article L151-19. Elle a une incidence favorable sur l'environnement.	+
20. Prise en compte de la recodification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme dans le règlement écrit et les plans de zonage	Cette modification à droit constant est sans incidence sur le cadre réglementaire du PLU.	=
21. Suppression du COS	Les dispositions obsolètes relatives au COS sont supprimées du règlement. C'est sans incidence sur l'environnement.	=
22. Renouvellement des notions de surfaces hors œuvre nette et brute	Les notions obsolètes de SHOB et SHON sont remplacées par surface de plancher / emprise au sol dans le règlement. Cette modification a une incidence négligeable sur l'environnement.	=

On peut conclure de l'analyse point par point de la présente modification que celle-ci présente globalement une incidence favorable sur l'environnement (environnement naturel – milieux remarquables, zones protégées, trame verte et bleue, environnement physique – climat, qualité de l'air, des eaux et des sols, environnement humain – population, nuisances, circulation, paysages et risques).