

Communauté de Communes de la Haute Somme

Commune de Sailly-Saillisel

**Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet
n°1**



NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Du/..../2020 au/..../2020

Communauté de Communes de la Haute Somme

Commune de Saily-Saillisel

Déclaration de Projet

1- NOTICE

**Communauté de communes de la Haute Somme
Commune de Sailly-Saillisel**

DECLARATION DE PROJET
ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2015
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU 20 JUIN 2019

NOTICE EXPLICATIVE

Par délibération du 12 décembre 2016 la Communauté de Communes de la Haute Somme est dotée de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme ». C'est dans ce cadre qu'elle s'assure de l'évolution des documents d'urbanisme communaux.

La procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU a été engagée par le conseil communautaire conformément aux dispositions du code de l'environnement (L.126-1) et du code de l'urbanisme et ses articles L.153-49 et suivants, L.300-6, R.123-15-1 à R.123-22.

Le dossier sera envoyé à la MRAe, dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas, et aux Personnes Publics Associées, afin qu'elles formulent leurs remarques sur le dossier.

Une réunion conjointe des Personnes Publiques Associées sera ensuite organisée.

A l'issue de cette phase, l'enquête publique portant sur le projet d'évolution du PLU sera menée.

JUSTIFICATION

La communauté de Communes de la Haute Somme et la Commune de Sailly-Saillisel souhaitent aujourd'hui qu'une procédure d'évolution du PLU communal soit mise en œuvre afin de permettre l'implantation d'une déchetterie communautaire sur une parcelle située Chemin de Morval, en continuité de la partie urbanisée (secteur d'équipements) de la commune.

Le terrain, propriété communale, était occupé par un parcours de cross (aujourd'hui abandonné). Il est situé en zone Agricole du PLU.

Actuellement, le Plan Local d'urbanisme n'ouvre pas la possibilité à l'implantation de nouvelles constructions en zone agricole.

Cependant, le site envisagé, bien qu'en zone agricole du PLU, est localisé en continuité de la partie urbanisée et à proximité immédiate d'un secteur dédié aux équipements communaux. Non loin de l'axe traversant de la commune (axe Péronne – Bapaume), il est idéal pour l'implantation d'une déchetterie communautaire, au nord du territoire.

La procédure de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU communal semble être la plus adaptée, dans la mesure où le projet de déchetterie communautaire est d'ores et déjà précisément défini, dans le cadre d'un dossier de permis de construire.

Le règlement du PLU précise aujourd'hui, dans son article A2 « Occupations et utilisations du Sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- *Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100.00m par rapport au bâtiment d'exploitation.*
- *L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface existante.*
- *L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface construite à usage d'habitation existante.*
- *Les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole.*

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements préservés en vertu de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Localisation à l'échelle de la commune :



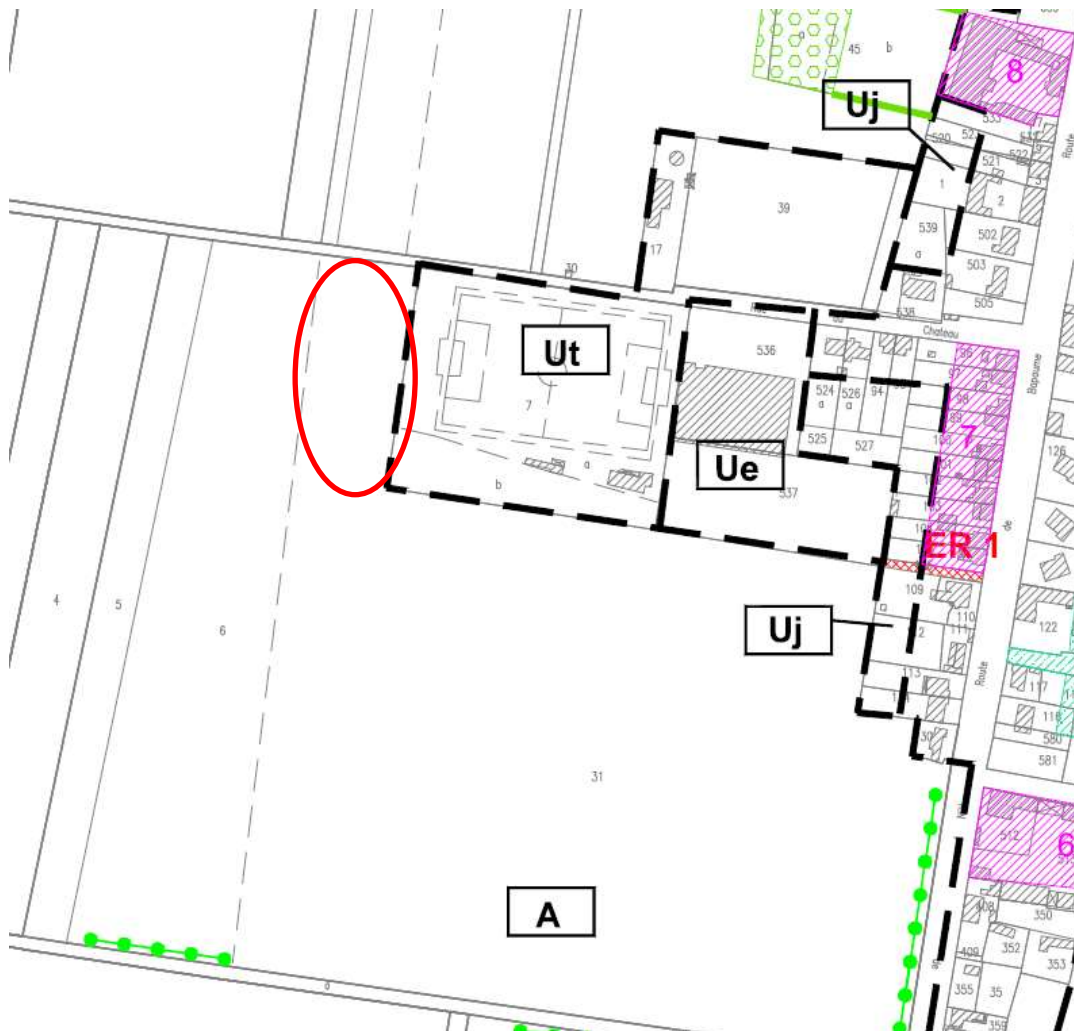
Localisation à l'échelle du secteur :



Il s'agit de compléter le règlement du PLU, afin qu'il soit possible, en zone Agricole, d'accueillir « des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », conformément aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Le projet de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU et l'exposé de ses motifs font l'objet d'un dépôt d'une demande d'évaluation environnementale stratégique au cas par cas.

Extrait du plan de zonage :



La Communauté de Communes de la Haute Somme et sa compétence collecte

La communauté de communes dispose de la compétence « collecte et traitement des ordures ménagères ».

Elle se traduit par :

- la collecte sélective des Ordures Ménagères Résiduelles, des emballages ménagers et du verre
- la collecte et le traitement des déchets réceptionnés sur 3 déchèteries (Roisel, Mont Saint Quentin et La Chapelette)

Les prestations suivantes sont réalisées en régie :

- la rotation des bennes d'encombrants sur les 3 déchèteries
- la collecte hebdomadaire des 3 flux (Ordures Ménagères Résiduelles, emballages ménagers, papiers/cartons)

Pour assurer ce service à la population, elle dispose de moyens humains, techniques et financiers. Les moyens humains sont pour :

- la collecte hebdomadaire : 15 ETP
- le gardiennage déchèterie : 4 ETP
- la gestion du service : 1 ETP
- la comptabilité / DRH / Secrétariat : 1.3 ETP

Les moyens techniques regroupent du matériel et des infrastructures spécifiques dont :

- 1 chargeur télescopique
- 1 camion ampiroll
- 3 déchèteries
- 1 camion benne 3.5 Tonnes avec haillon
- 10 bennes de 30 m³, 6 bennes de 20 m³
- 7 camions Benne à Ordures Ménagères Monoflux dont un de remplacement
- 2 camions Benne à Ordures Ménagères Bi-Compartmentée dont un mulet

Les moyens financiers sont de différentes natures :

- La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (T.E.O.M.)
- La Tarification d'accès en déchèterie pour les professionnels
- Une redevance pour les campings
- Diverses subventions suivants les dossiers d'optimisation du service en cours et les investissements (Etat, Région, ...)
- Les soutiens financiers des éco-organismes calculés en fonction des tonnages de matériaux valorisés et des actions de communication mises en place
- La vente des matériaux à recycler ou/et à valoriser

La localisation envisagée par la Communauté de Communes de Haute Somme et la Commune de Saily-Saillisel est la plus judicieuse à tout point de vue :

- Le choix de la commune de Saily-Saillisel ;



La communauté de communes compte 60 communes et près de 28 000 habitants. 3 déchetteries sont réparties sur les communes de Péronne (2 sites) et Roisel.

La communauté de communes souhaite aujourd'hui développer ce service en mettant en place un nouvel équipement au nord du territoire, ne disposant pas actuellement de ce type d'équipements.

La localisation de l'équipement, à proximité de l'axe Péronne – Bapaume permettra une desserte idéale pour les usagers de l'équipement, résidant au nord du territoire de la communauté de communes.

Ce projet permet de compléter l'offre mise en œuvre dans le cadre de la compétence communautaire ; « collecte et traitement des ordures ménagères ».

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est donc engagée, conformément aux dispositions du code de l'environnement (L.126-1) et du code de l'urbanisme (L.126-1 et L.300-6).

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, ce projet d'aménagement revêt un caractère d'intérêt général : il s'agit d'une opération d'aménagement nécessaire à l'intérêt général de la population, au travers l'extension et l'accueil d'un équipement communautaire.

La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de Sailly-Saillisel est un préalable indispensable à la réalisation de ce projet : le PLU en application n'est pas compatible avec la mise en œuvre du projet : le terrain est situé actuellement en zone A au PLU applicable : zone agricole qui ne permet pas aujourd'hui l'implantation de ce type de construction.

Aux termes de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet permet :

- L'information du public dans le cadre de l'enquête publique,*
- Aux collectivités de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme: "ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

Communauté de Communes de la Haute Somme

Commune de Saily-Saillisel

2- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Règlement :

Evolution du règlement de la zone A (article A2) afin de permettre l'implantation d'une déchetterie communautaire.

<u>Règlement avant évolution</u>	<u>Règlement après évolution</u>
<p data-bbox="199 357 1106 421">Article A 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières</p> <p data-bbox="199 427 853 456"><u>Sont admises les occupations et utilisations suivantes :</u></p> <ul data-bbox="237 464 1106 995" style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100.00m par rapport au bâtiment d'exploitation. - L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface existante. - L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface construite à usage d'habitation existante. - Les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole. <p data-bbox="199 1038 1106 1174">Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements préservés en vertu de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p data-bbox="1131 357 2038 421">Article A 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières</p> <p data-bbox="1131 427 1798 456"><u>Sont admises les occupations et utilisations suivantes :</u></p> <ul data-bbox="1131 464 2038 1070" style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100.00m par rapport au bâtiment d'exploitation. - L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface existante. - L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface construite à usage d'habitation existante. - Les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole. <p data-bbox="1131 1114 2038 1249">Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements préservés en vertu de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme</p>

Communauté de Communes de la Haute Somme

Commune de Sailly-Saillisel

Mise en compatibilité du PLU

3- ANNEXES

Annexe 1 : Avis de la MRAe relatif au projet de création de la déchetterie



PRÉFET DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service Information
Développement Durable
Évaluation environnementale

Affaire suivie par :
Frédéric CRESCENCE
Tél : 03 22 82 25 75

Courriel : ae-iddee.dreal-npdep@developpement-durable.gouv.fr

Le Directeur régional,

à

Monsieur le Président de la
communauté de communes de
Haute-Somme
23, avenue de l'Europe
BP 80051
80201 Péronne cedex
stephane.genete@cchs.fr
sabine.guise@cchs.fr

Lille, le

25 FEV. 2020

Objet : projet de construction d'une déchetterie à Sailly Saillisel
N° d'enregistrement Garance : 2019-4126

Monsieur le Président,

Par courriel du 2 décembre 2019, vous m'avez transmis le formulaire de demande d'examen au cas par cas pour le projet de construction d'une déchetterie à Sailly Saillisel afin que l'autorité environnementale vous indique si ce projet est ou non soumis à étude d'impact. Le formulaire a été déclaré complet le 20 décembre 2019.

La demande concerne la construction d'une déchetterie sur une surface d'emprise au sol de 6 162 m². L'installation sera soumise à déclaration au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Le projet ne relève pas des rubriques n°1 et 39 du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement.

Selon les informations du dossier, il n'est pas soumis à un examen au cas par cas ni à étude d'impact.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le directeur régional et par délégation,
L'adjointe à la cheffe du service IDDEE


Paule FANGET-THOUMY

Annexe 2 : Avis de la MRAe relatif à la procédure d'évolution du PLU de Saily-Saillisel

A compléter après réception.

Annexe 3 :

COMPTE RENDU DE LA REUNION CONJOINTE DES PPA - DATE

*Déclaration de Projet entraînant la mise en compatibilité
du PLU de Sailly-Saillisel*

Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées

Date

A compléter après organisation.

Principaux articles des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement relatifs à la procédure menée

Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

Article R153-15 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Article R153-16 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration. L'enquête publique est organisée par le préfet. Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent

ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier. Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Article R153-17 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Section 7 : Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme

Article R153-20 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celles des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

Paragraphe 2 : Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

Article L153-49 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles L. 131-4 et L. 131-5 ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'Etat en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

Article L153-50 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'autorité administrative compétente de l'Etat adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme ne respecte pas les obligations de mise en compatibilité et de prise en compte mentionnées aux articles L. 131-4 et L. 131-5 ainsi que les modifications qu'il estime nécessaire pour y parvenir.

Article L153-51 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'Etat s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire.

A défaut d'accord dans ce délai sur l'engagement de la procédure de révision ou de modification ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant la révision ou la modification du plan à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification initiale de l'autorité administrative compétente de l'Etat, cette dernière engage et approuve la mise en compatibilité du plan.

Article L153-52 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L153-53 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Article L153-54 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article L300-6

- Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Code de l'environnement :

Chapitre VI : Déclaration de projet

Article L126-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 238

Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les

circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Communauté de Communes de la Haute Somme

Commune de Saily-Saillisel

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.



NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Communautaire n°2019-73
En date du 20/06/2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SOMME COMMUNE DE SAILLY-SAILLISEL

PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvé le 16 décembre 2015

1- NOTICE EXPLICATIVE

JUSTIFICATION

INTRODUCTION

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération du programme de construction et d'investissement publics et privés a créé la procédure de modification simplifiée, pour faire évoluer les PLU.

Cette procédure simplifiée nécessite une simple mise à disposition du public du projet pendant 1 mois.

Ainsi, à la demande de la municipalité, la communauté de communes de la Haute Somme a engagé la procédure de modification simplifiée du PLU de Sailly-Saillisel afin :

De rectifier une erreur matérielle portant sur la parcelle D 672. Cette parcelle, en zone urbaine « U » du PLU est desservie par l'ensemble des réseaux,
Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction d'une habitation le 25 juillet 2014.

Le PLU précise cependant que cette parcelle dispose d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU (ancien article L.123-1-5-III-2 du CU), en limitant la constructibilité, dans le cadre des jardins et vergers à préserver et à mettre en valeur.

En effet, le règlement du PLU précise, dans son article U2 : « ***Dans les espaces repérés par une trame au titre de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :***

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

- *Seuls sont admis les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise. »*



Il s'agit donc de corriger le plan de zonage, afin que la parcelle ne soit plus soumise au respect de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La procédure a été prescrite par une délibération n°2018-105 du conseil communautaire en date du 13 décembre 2018.

La délibération a ensuite été notifiée par courrier aux communes et EPCI limitrophes le 27 mars 2019, aux personnes publiques associées le 10 avril 2019.

Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs font l'objet d'un dépôt d'une demande d'évaluation environnementale stratégique au cas par cas.

Par décision de la MRAe en date du 12 mars 2019, la procédure de modification simplifiée du PLU de Sailly-Saillisel n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en Mairie de Sailly-Saillisel et au siège de la communauté de communes, afin de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois du 19 avril 2019 au 20 mai 2019, préalablement à l'approbation par le conseil communautaire.

Aucune remarque ni question n'a été porté aux registres de concertation.

Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier mis à disposition du public au fur et à mesure de leur réception.

Description de la modification et justification du recours à la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU a pour objet :

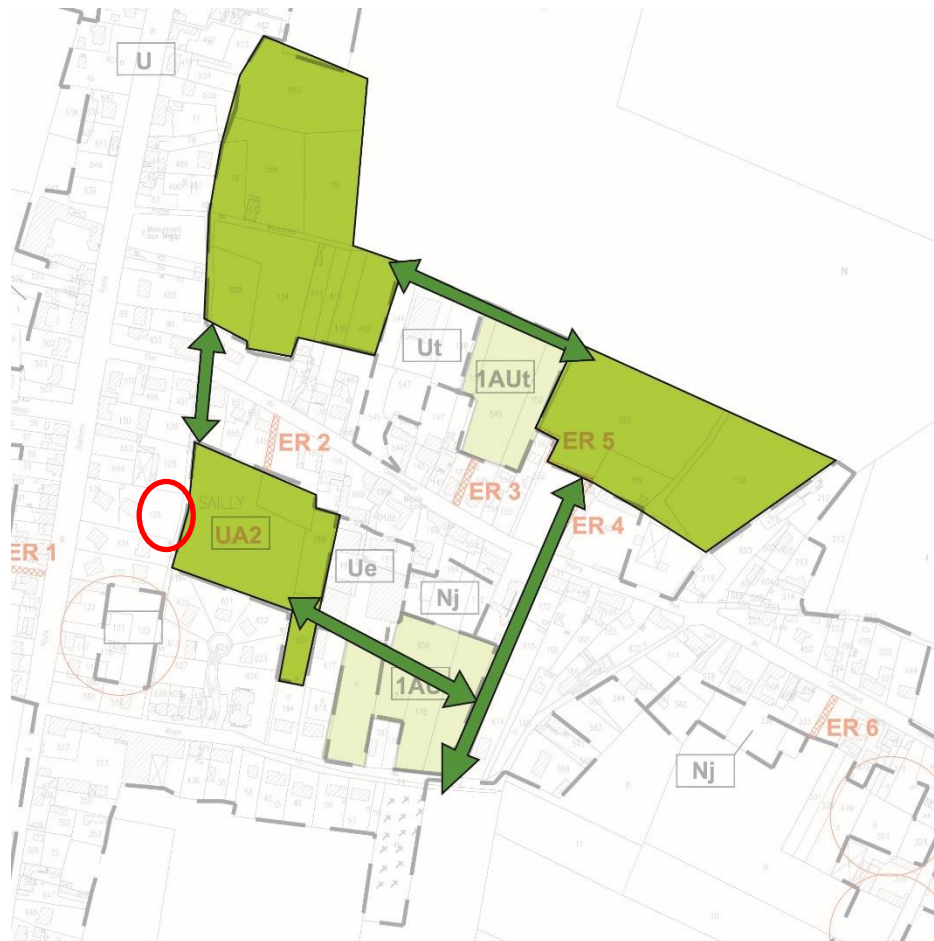
- La rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cadre du diagnostic du PLU, un travail a été mené afin de repérer les secteurs de cœur d'îlots pouvant bénéficier d'une protection réglementaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

Les cœurs d'îlots bocagers (Identité végétale de la commune à préserver et protéger)

Les cœurs d'îlots de la commune contribuent fortement à la silhouette végétale et paysagère de la commune. Elles sont intéressantes à la fois pour leur rôle paysager, faunistique. Les essences qui les composent sont parfois indigènes : frênes, chênes, Erables, Noyers, ... Ces grands espaces sont parfois cultivés ou parfois occupés par l'élevage. Ce tissu végétal, qu'elle soit privée ou publique est d'une grande importance pour l'identité villageoise. Ces espaces paysagers sont implantés au cœur de la commune à quelques mètres des bâtiments publics. Cette identité paysagère est parfois accompagnée de chemin piétonnier et rural. Un travail de mise en réseau devra être mis en place en parallèle d'une restructuration des espaces publics et des chemins piétonniers.



e) Les surfaces agricoles et prairies aux abords du village

Le territoire de la commune présente une répartition claire des espaces à vocation agricole. Ils

sont situés sur le plateau ainsi que sur le versant. Il s'agit d'un paysage ouvert qualifié d'openfield (sans haies). Cette ample étendue qui offre des perspectives, des dégagements sur les horizons agricoles apporte un contraste avec le maillage dense du village.

Cette entité paysagère offre une respiration entre les communes et identifie les limites végétales ainsi que les horizons de la commune.

A la rencontre avec le village, ce paysage d'openfield se transforme rapidement en pâturages bordés de haies arborées ou taillées affirmant ainsi le caractère verdoyant.

Bien préservées elles constituent une transition paysagère entre le tissu urbain et le grand paysage agricole.

Accompagnées parfois de vergers et de haies, ces prairies contribuent à la formation de la couronne végétale. Le PLU devra préserver et protéger cette séquence paysagère aux abords de la commune



Les habitations se sont constituées majoritairement sur le bord des routes départementales pour des raisons pratiques, laissant les prairies à l'arrière. Cette typologie urbaine crée parfois une véritable coupure paysagère et écologique avec le grand paysage. Il serait donc intéressant, dans le cadre du PLU, d'affirmer les traversées paysagères (exemple dans l'axe de l'église).

Le zonage réglementaire reprend ces éléments à préserver. Cependant, une parcelle en dent creuse, située en continuité de cet espace de cœur d'îlot a été reprise dans la trame à préserver au titre de l'article L.151-23.

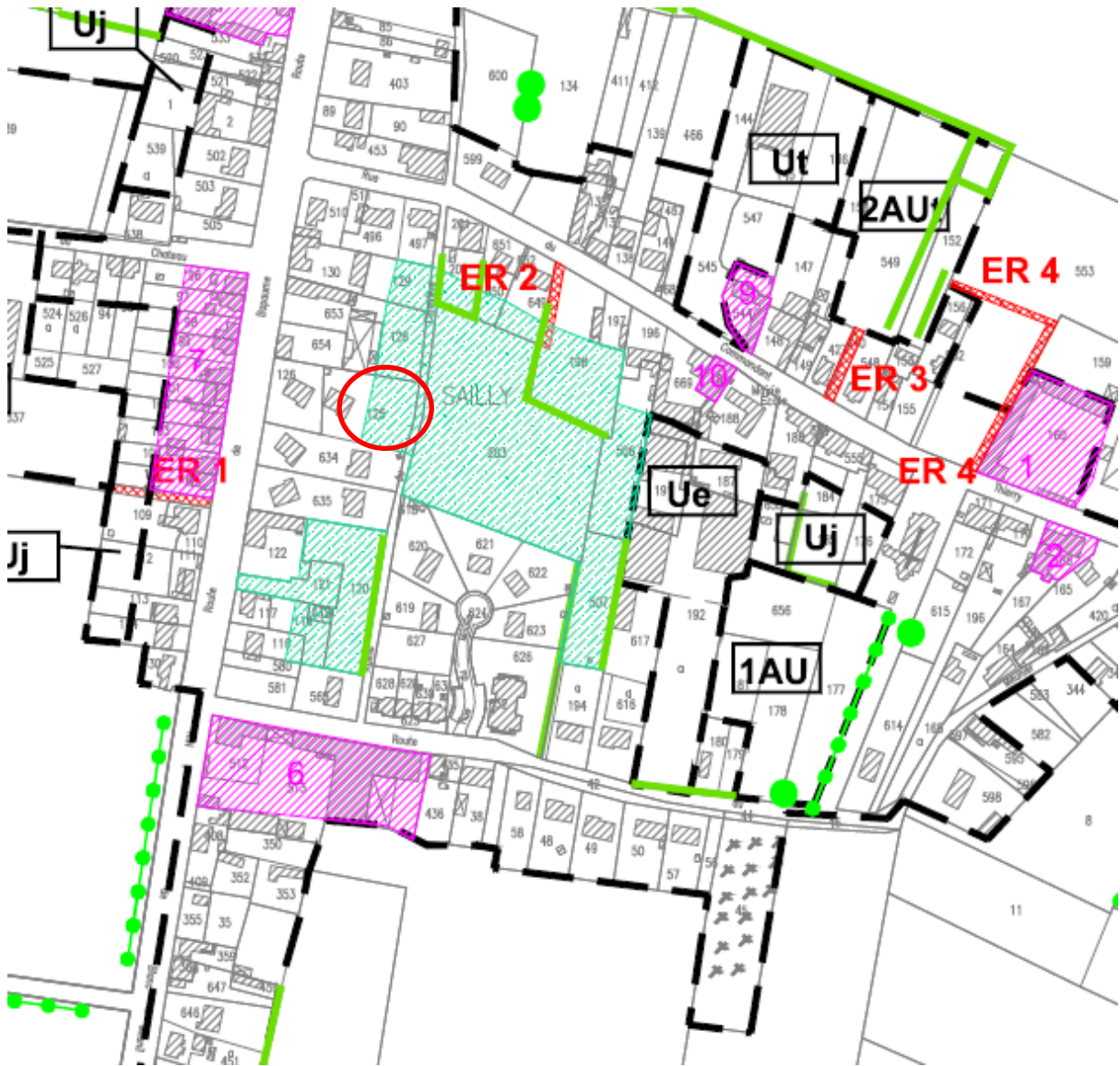
Éléments de contextes de la modification simplifiée :

Le projet a pour objectifs:

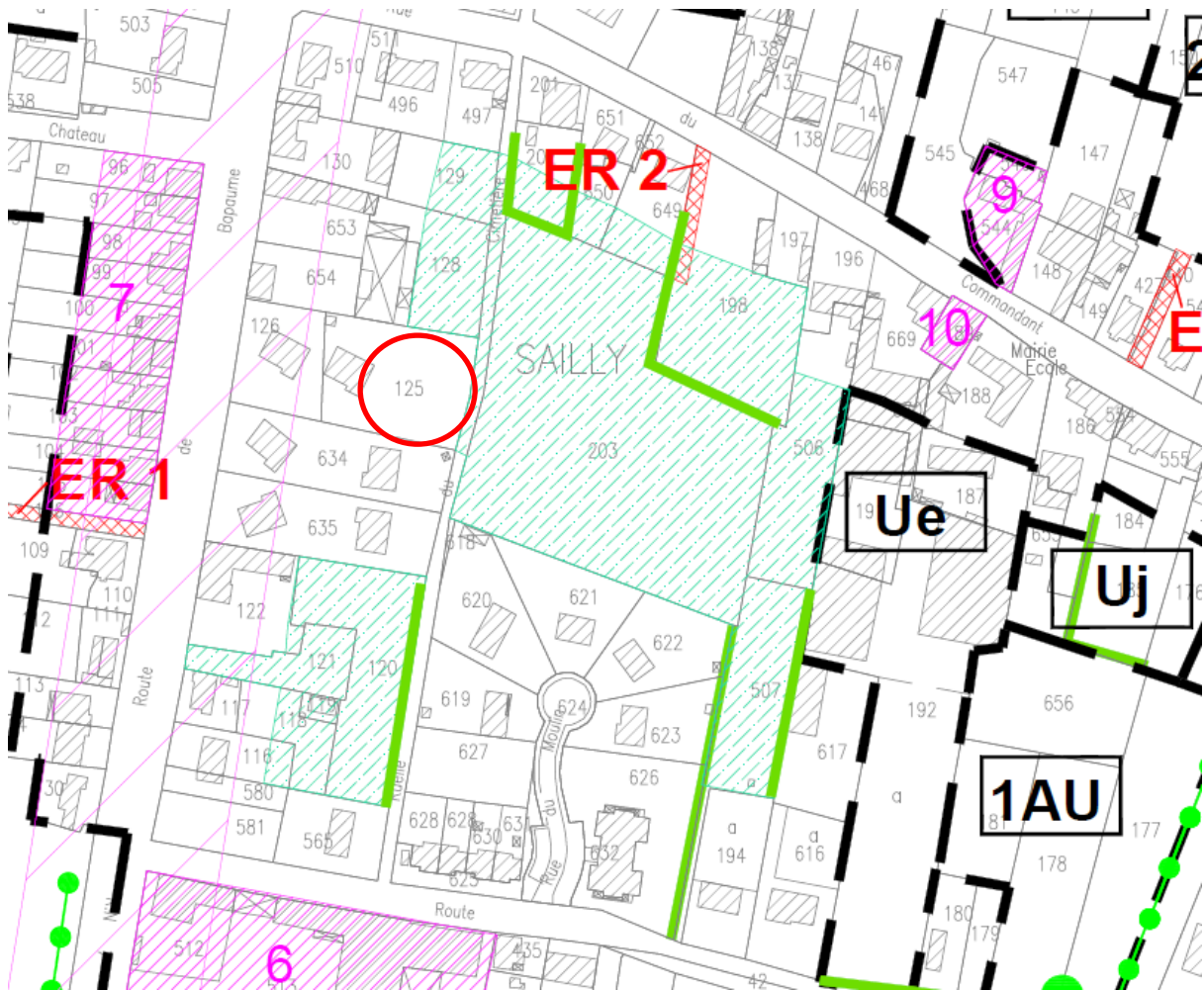
La rectification d'une erreur matérielle permettant ainsi la construction d'une habitation sur cette parcelle desservie par les réseaux, située en continuité du bâti existant..

Ainsi, les objectifs de densification et de préservation du patrimoine paysager de la commune restent préservés, conformément aux attentes du PADD.

Extrait du plan de zonage actuel :



Extrait du plan de zonage modifié :



Valeur et la vulnérabilité de la zone projet qui est zonée en U, préservée – par erreur – au titre du L.151-23 au plan de zonage, où pourra être construit une habitation :

Les services écosystémiques liés aux prairies sont de 3 types : production, régulation ou culturels. Tous ces services reposent sur une quatrième catégorie, les services de support, qui regroupent notamment l'ensemble des processus géobiochimiques et les grands cycles naturels (carbone, azote, eau).

Les services de production permettent de répondre à des besoins directs pour la société : produits de l'élevage et de la cueillette (fruits, plantes condimentaires, champignons, miel...), de nourriture animale, de biomasse ou de fibres à des fins énergétiques, de production d'eau à destination alimentaire ou non, de production de matériaux,... Il s'agit de la fonction de base des prairies prise en compte par le système économique actuel. Actuellement, ces espaces ne répondent pas à ces fonctions puisqu'il s'agit exclusivement de fonds de jardins, de secteurs délaissés dans le centre bourg.

Les services de régulation comprennent cependant tous les bienfaits découlant de la régulation des processus liés aux écosystèmes, parmi lesquels : la fixation et le stockage du carbone atmosphérique, la régulation hydrique, la conservation des sols, la pollinisation, le contrôle des bioagresseurs.

Les services culturels. L'aménité paysagère est tout aspect du paysage appréciable et agréable pour l'homme, dans un site particulier. Comme les prairies sont souvent fleuries, accompagnées de réseaux de haies, de vergers,... la qualité des paysages de prairies bocagères confère à ces espaces une valeur esthétique et culturelle très communément partagée, grâce à leur variété de formes, de structures et de couleurs

De manière générale, afin de permettre l'optimisation des services que peuvent rendre les écosystèmes prairiaux, il semble fondamental de créer et maintenir une hétérogénéité spatiale des paysages, tant en matière de composition que de structure. Cette hétérogénéité contribue en outre à préserver la biodiversité, indispensable pour de nombreux services.

A l'échelle de la commune, diverses possibilités existent pour favoriser cette biodiversité et ainsi contribuer à la pérennité d'un espace prairial :

- Les prairies et autres cœurs d'îlots dédiés au jardin sont maintenus et protégés au plan de zonage (zone Uj et tramage L.151-23) et ne seront pas remis en question dans le court et le moyen terme voire le long terme puisque les seuls bâtiments qui pourraient éventuellement autorisés sont les équipements d'intérêt collectifs et services publics, relevant donc de l'initiative de la commune;
- reconstituer, maintenir et entretenir de manière adéquate les éléments ligneux du paysage agricole et les « connecter » entre eux par le biais de plantations ;
- recréer et conserver les points d'eaux agricoles, quelle que soient leur taille.

L'emprise concernée se situe actuellement en zone U du PLU. Le zonage correspond à l'utilisation de la parcelle concernée, puisqu'elle est destinée à la construction d'une habitation.

Il s'agira de supprimer l'erreur ayant consistée à la préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Document concerné par la modification simplifiée :

- Le plan de zonage.

Avis formulés par les Personnes publics associées



Amiens, le 29 avril 2019

La Préfète,

Monsieur le Président,



Par courrier du 10 avril dernier, vous avez bien voulu m'adresser, pour avis, le dossier de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Sailly-Saillisel, dans la perspective de rectifier une erreur matérielle afin de permettre la construction d'une habitation.

En réponse, je tiens à vous faire part des considérations suivantes.

La parcelle D672 d'environ 600 m², située au centre de la commune, a été identifiée comme « jardins ou vergers à préserver et à mettre en valeur » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Aucune construction d'habitation n'est permise. Il s'avère pourtant que cette parcelle, classée en zone urbaine (zone U), était déjà desservie par les réseaux et avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction d'une habitation en 2014, antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme de la commune en décembre 2015.

Pour mener à bien ce projet, la modification du document d'urbanisme consiste donc à corriger le règlement graphique sur cette parcelle afin qu'elle ne soit plus soumise au respect de l'article précité.

Le projet ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable et ne réduit pas une zone agricole, naturelle ou un espace boisé classé. Les évolutions proposées peuvent donc effectivement être menées selon la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

De ce qui précède, j'émet donc un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Sailly-Saillisel.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour la préfète et par délégation,
La secrétaire générale

Myriam GARCIA

Monsieur Eric FRANÇOIS
Président de la communauté de communes de la Haute Somme
23 avenue de l'Europe
BP 80051
80201 PÉRONNE Cedex

Copie à Monsieur le Sous-Préfet des arrondissements de Péronne et de Montdidier

Préfecture de la Somme - 51, rue de la République - 80 020 Amiens cedex 9
Téléphone : 03 22 97 80 80 - Télécopie : 03 22 92 13 98 - Courriel : pref-courrier@somme.gouv.fr
Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h15 à 16h00 (fermeture des portes le mardi de 12h00 à 13h30)



**Monsieur le Président
Éric FRANCOIS
Communauté de communes de la
Haute Somme
23, avenue de l'europe - BP80051
80201 PERONNE Cedex**

**Chambre d'agriculture
de la Somme**
19 bis rue Alexandre Dumas
80096 Amiens Cedex 3
TÉL : 03 22 33 69 00
Fax: 03 22 33 69 29

Amiens, le 6 mai 2019

Bureau d'Abbeville
48 Bd de la République
80100 Abbeville
Tél.: 03 22 20 67 30
fax: 03 22 20 67 39

Objet : Avis modification PLU Sailly Saillisel
Affaire suivie par Alexandra Cannesson

Bureau d'Estrées-Mons
Station de l'Ira
2 domaine Brunehaut
80200 Estrées-Mons
Tél.: 03 22 85 32 10
Fax: 03 22 85 32 19

Monsieur le Président,

Vous avez consulté la Chambre d'Agriculture de la Somme sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de SAILLY SAILLISEL qui nous est parvenu le 1^{er} avril 2019.

Bureau de Villers-Bocage
44 rue du Château d'Eau
BP 70018
80260 Villers-Bocage
TÉL : 03 22 93 51 20
Fax: 03 22 93 51 28

La modification simplifiée porte sur le retrait d'une protection réglementaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur une parcelle en dent creuse. Cette parcelle, située en zone urbaine, est desservie par les réseaux et située en continuité du bâti existant. Il ne s'agit pas d'un espace agricole et ne pourra pas le redevenir compte-tenu de sa situation.

Ainsi, nous considérons que la modification apportée au PLU de SAILLY SAILLISEL n'impacte pas l'activité agricole.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

La Présidente,

Françoise CRÉTÉ



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 002 513 000 11
N°IF 511A
accueil@somme.chambagri.fr
www.somme.chambagri.fr

E mail de : MACHU Alain [<mailto:a.machu@somme.fr>]
Envoyé : mardi 2 avril 2019 10:22
À : cchs@cchs.fr; pascaline.pilot@cchs.fr
Cc : DOUILLET Martine
Objet : Modification de PLU de Sailly-Saillisel (N° rouge 2019-03-833)

Bonjour Madame PILOT,
je vous informe que les services du département de la Somme n'ont pas de remarque à formuler sur la modification du PLU de la commune de Sailly-Saillisel.
Cordialement

--



Alain MACHU
Chef de Service

Conseil départemental de la Somme
Direction du Développement des Infrastructures - Service Etudes Générales et prospective

 [03.60.03.40.20](tel:03.60.03.40.20) mail : a.machu@somme.fr

www.somme.fr

ANNEXES :



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas,
sur la modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Sailly-Saillisel (80)**

n°GARANCE 2019-3247

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 modifié, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) déposée par la communauté de communes de la Haute Somme relative à la modification du plan local d'urbanisme de Sailly-Saillisel (80) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 6 mars 2019 ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme consiste à modifier le règlement graphique afin qu'une parcelle d'environ 600 m² en zone urbaine (zone U) située au centre de la commune ne soit plus identifiée comme « jardins ou vergers à préserver et à mettre en valeur » au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant la faible ampleur de la modification ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification du plan local d'urbanisme de Sailly Saillisel, présentée par la communauté de communes de la Haute Somme, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Lille le 12 mars 2019,

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Sa présidente



Patricia CORREZE-LENEE

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

COMMUNE DE SAILLY-SAILLISEL

ELABORATION DU PLU

Règlement

Pièce n°4

<u>APPROBATION</u>	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du	
---------------------------	--	--

SOMMAIRE

TITRE I	4
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	4
TITRE II	22
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	22
TITRE III	32
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	32
<u>ANNEXES</u>	38

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elle comprend la zone et les secteurs suivants :

- **La zone U**, correspond à l'urbanisation de Sailly-Saillisel.
- le secteur Ut correspond aux aménagements et équipements publics,
- le secteur Uj correspond aux secteurs de jardins.

- **La zone UE**, correspond à l'urbanisation liée aux activités industrielles et à leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

NUISANCES ET RISQUES:

Remontées de nappes :

L'ensemble du territoire connaît une sensibilité très faible.

Retrait et gonflement des argiles :

La commune est soumise à un aléa faible

Risques sismiques :

La commune est classée dans une zone de sismicité très faible (niveau 1).

Cavités souterraines :

La commune n'est pas concernée.

Nuisances phoniques :

Les autoroutes A1, A2 et la ligne LGV sont classées comme des axes bruyants de catégorie 1.
La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300m de part et d'autre de la voie.

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone:

Le secteur U correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant l'enveloppe urbaine de Sailly-Saillisel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : services et activités.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

- Le secteur Ut correspond aux aménagements et équipements publics,
- Le secteur Uj regroupe les fonds de parcelles dédiés aux jardins.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Rappel : La RD 1017 est soumise à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants :

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- Le stationnement isolé des caravanes;
- Les hébergements hôteliers tels que les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions agricoles, les dépôts ou les changements de destination de construction pour un usage agricole s'ils se situent en dehors des sièges existants,
- Les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article U2;
- Les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- Les dépôts de toute sorte sauf ceux liés à l'usage agricole
- Les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- Les carrières

Article U 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions des éléments repérés au titre du L 123-1-5-III-2 sont soumises à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activités, de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural à condition d'être situées sur un corps de ferme existant et si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Dispositions particulières :

En secteur **Ut**, seuls sont admis :

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

En secteur **Uj**, seuls sont admis les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

Dans les espaces repérés par une trame au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Seuls sont admis les aménagements et constructions liées aux jardins d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20m² par unité foncière, extension comprise.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés autres qu'agricoles...).

Article U 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires.

b) Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront entourés de haies végétales à moins qu'ils soient intégrés aux constructions.

Article U 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

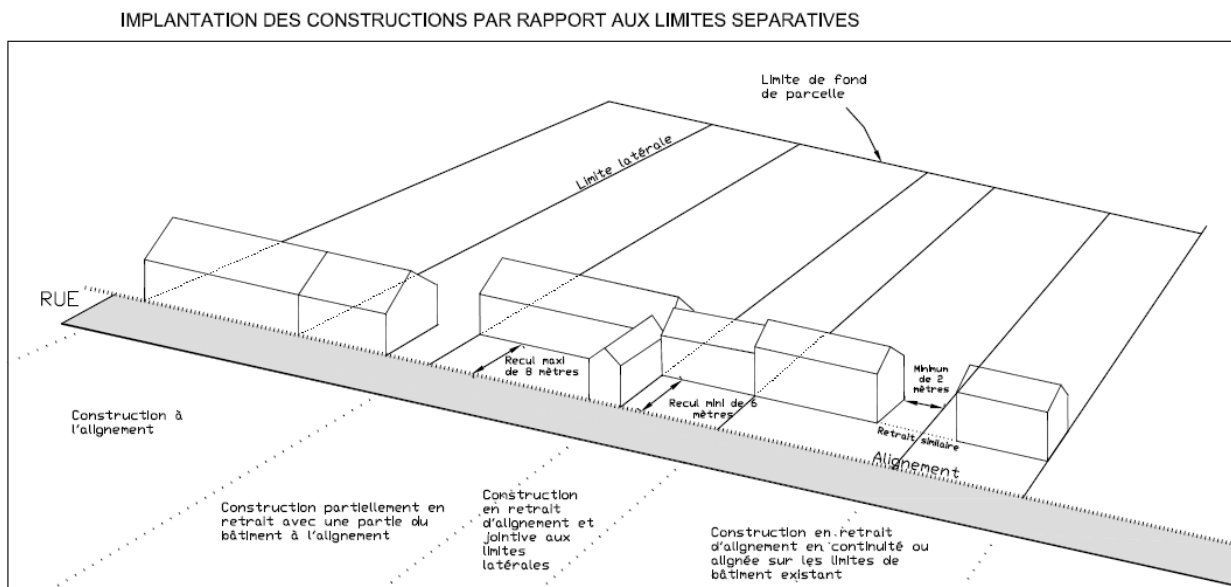
Soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substitue(nt). Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Soit les constructions principales sont implantées en retrait :

la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 6.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.



Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, agricoles, d'activités, de services et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Dispositions particulières :

En secteur Ut , les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'1.00m.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, l'implantation des constructions respectera les principes d'implantation des constructions existantes repérées.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

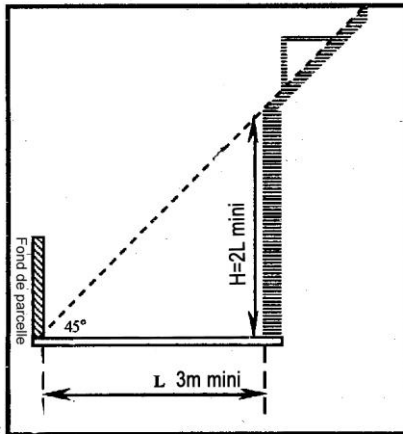
1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2.00m.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25.00m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3.50m au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3.50m au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3.00m.

Dispositions particulières :

En secteur Uj , les constructions de jardins peuvent être jointive aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.000m. Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie pour les constructions à usage d'habitation et les équipements.

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article U 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **9.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du rez de chaussée des constructions est interdit en contrebas du niveau de la voirie, il se situera au minimum au même niveau que la voirie.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension, la hauteur des constructions pourra être équivalente aux constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteur Uj , la hauteur des abris de jardin est fixée à 2.00m à l'égout du toit.

Article U 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

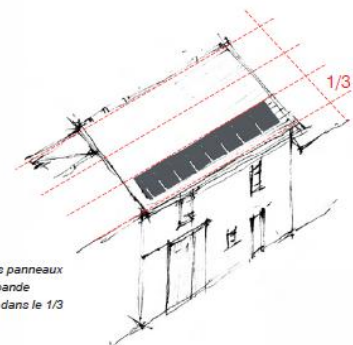
Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures:

Les panneaux solaires doivent répondre aux conditions ci-après :

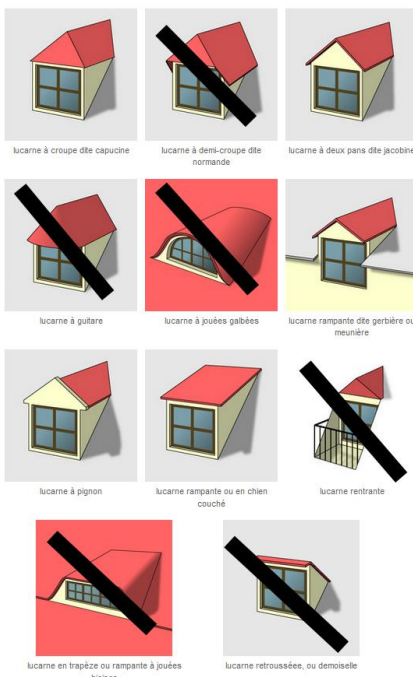
- ils sont regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale,
- ils suivent la même pente que celle du toit,
- L'implantation est sur le 1/3 inférieur de la toiture pour les toitures traditionnelles,
- ils sont encastrés dans la couverture,
- les installations techniques sont intégrées au volume des combles.



Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)

2) Les ouvertures:

a) Volets:



Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toiture:

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faitage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faitage est perpendiculaire à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

1) Aspect des toitures :

De manière générale, la couleur des toitures ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

- **Constructions principales :**

Sont interdits les couvertures d'aspect bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes, l'aspect bac acier ou fibro-ciment.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme** doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Aspect des façades :

a) **Aspect:**

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades,
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

b) **Matériaux et décorations:**

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

c) **Couleurs:**

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités :

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures:

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales ou végétales.**

Le grillage n'est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les plaques d'aspect béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras

3) Hauteur des clôtures:

a) **Sur rue et autres limites :**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1.50m sur rue à compter du niveau de la voie et ne pas dépasser une hauteur de 2.00m sur les autres limites séparatives.

b) visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie plantée des clôtures végétales des terrains d'angle sur une largeur de 10.00m de part et d'autre de l'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit proscrit.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises (hauteur, forme et matériaux). Les plaques d'aspect béton sont interdites.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

VI – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes.

Il est interdit de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur sur rue.

Article U 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum:

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement VL et une place de stationnement pour vélo par unité d'habitation (y compris garage) ;
- **Pour les logements sociaux** : 1 place de stationnement VL et une place de stationnement pour vélo par unité d'habitation ;
- - **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie**, une place de stationnement VL par logement. Tout ou partie de ces places pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. en sus, il sera prévu une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélo, à raison d'une place par tranche de 5 logements.
- - **Pour les constructions, installations et aménagements à usage d'activité**, une place de stationnement VL et une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de planche.

Article U 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés:

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies:

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement:

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

SECTION III :**PERFORMANCE ET RESEAUX ELECTRONIQUE****Article U 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article U 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

NUISANCES ET RISQUES:

Remontées de nappes :

L'ensemble du territoire connaît une sensibilité très faible.

Retrait et gonflement des argiles :

La commune est soumise à un aléa faible

Risques sismiques :

La commune est classée dans une zone de sismicité très faible (niveau 1).

Cavités souterraines :

La commune n'est pas concernée.

Nuisances phoniques :

Les autoroutes A1, A2 et la ligne LGV sont classées comme des axes bruyants de catégorie 1.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300m de part et d'autre de la voie.

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, le commerce, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;
- Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

4.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux éventuelles prescriptions particulières des services gestionnaires.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5.00m par rapport à la limite d'emprise des voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5.00m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UE11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

1) Les toitures:

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

2) les matériaux, les couleurs :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30.00m la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

3) Enseignes et publicités:

Un soin particulier sera porté aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. Des couleurs vives pourront être utilisées afin d'animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. Les enseignes seront peintes, devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6.00m au maximum.

4) Les clôtures:

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone A, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Des stationnements pour vélos doivent être prévus.

Article UE13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :
PERFORMANCE ET RESEAUX ELECTRONIQUE

Article UE 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UE 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** définit les terrains voués à une urbanisation future et au développement de Saily-Saillisel. Ils sont destinés à l'usage d'habitation et aux activités qui en sont le complément normal (équipements publics, activité commerciale...).

Le secteur 2 AUt est destiné aux aménagements et équipements publics.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone AU

Caractère de la Zone

La zone AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de la partie urbanisée. Elle caractérise les zones d'urbanisation futures destinées à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble dont les orientations sont définies.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le secteur 2 AUt est destiné aux aménagements et équipements publics. Elle sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU, une fois que le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone sera défini.

NUISANCES ET RISQUES:

Remontées de nappes :

L'ensemble du territoire connaît une sensibilité très faible.

Retrait et gonflement des argiles :

La commune est soumise à un aléa faible

Risques sismiques :

La commune est classée dans une zone de sismicité très faible (niveau 1).

Cavités souterraines :

La commune n'est pas concernée.

Nuisances phoniques :

Les autoroutes A1, A2 et la ligne LGV sont classées comme des axes bruyants de catégorie 1. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300m de part et d'autres de la voie.

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- Le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage,
- Les hébergements hôteliers tels que les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les nouveaux sièges agricoles,
- Les constructions sur tertre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- Les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public,

Article AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouvert à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la zone AU et secteur 2AUt devra être compatible aux **orientations d'aménagement et de programmation**.

Une densité minimale brute de 14 à 15 logements/ha est demandée, la mixité sociale sera favorisée.

- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.
- Les garages en sous sols sauf si l'accès est situé sur le côté ou la façade arrière.

Dispositions particulières :

En secteur 2 AUt, seuls sont admis :

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés sauf engins agricoles...).

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées:

Le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires.

b) Eaux pluviales:

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par des dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux:

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques:

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront entourés de haies végétales à moins qu'on souhaite les intégrer aux constructions.

Article AU 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

La façade sur rue des constructions s'implante soit à l'alignement soit avec un recul compris entre 5.00 m et 10.00 m par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2.00m.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3.50m à l'égout de toiture.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

En secteur 2 AUt, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AU 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée à 9.00m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus)

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AU 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

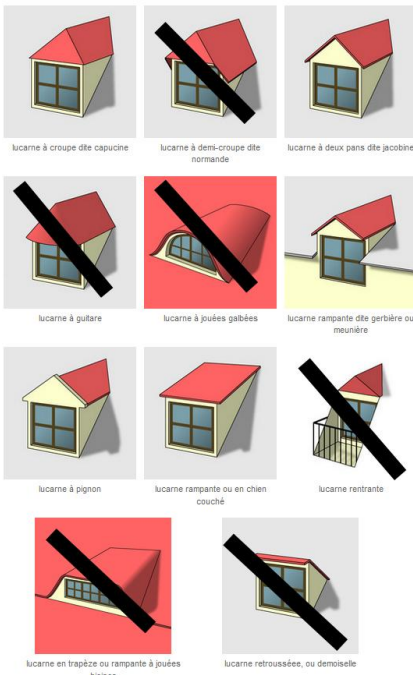
II - La Forme

1) Les ouvertures

a) Volets:

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés à l'intérieur de la construction.

b) Ouvertures en toiture:



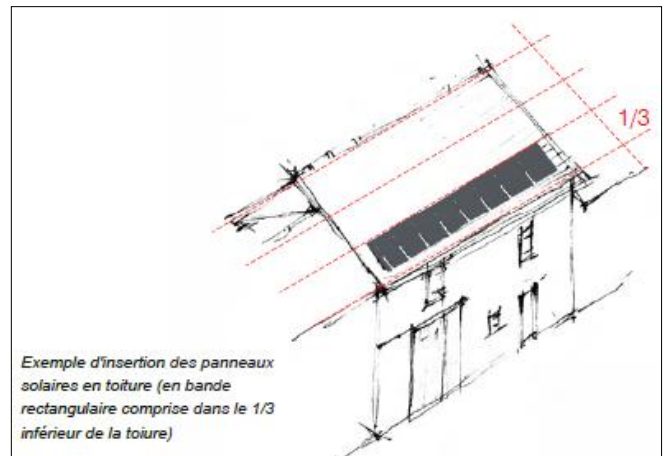
Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation seront placés à l'intérieur de la construction.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Les panneaux solaires doivent répondre aux conditions ci-après :

- ils sont regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale.
- ils suivent la même pente que celle du toit,
- L'implantation est sur le 1/3 inférieur de la toiture pour les toitures traditionnelles,
- ils sont encastrés dans la couverture,
- les installations techniques sont intégrées au volume des combles.



III - Aspect et couleurs

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades,
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

a) Matériaux et décorations:

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

b) Couleurs:

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités :

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures :

a) Sur rue :

Implantées sur rue, **les clôtures sont végétales ou minérales**.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

3) Hauteur des clôtures :

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1.50m sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2.00m sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article AU 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé au minimum

- - **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie**, une place de stationnement VL par logement. Tout ou partie de ces places pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. en sus, il sera prévu une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélo, à raison d'une place par tranche de 5 logements.
- - **Pour les constructions à usage d'équipement**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour les vélos, l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privatifs:

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies:

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

SECTION III :

PERFORMANCE ET RESEAUX ELECTRONIQUE

Article AU 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

Cette zone comprend des constructions à usage d'habitation éparses.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la zone

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend des constructions à usage d'habitation éparses.

NUISANCES ET RISQUES:

Remontées de nappes :

L'ensemble du territoire connaît une sensibilité très faible.

Retrait et gonflement des argiles :

La commune est soumise à un aléa faible

Risques sismiques :

La commune est classée dans une zone de sismicité très faible (niveau 1).

Cavités souterraines :

La commune n'est pas concernée.

Nuisances phoniques :

Les autoroutes A1, A2 et la ligne LGV sont classées comme des axes bruyants de catégorie 1. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300m de part et d'autres de la voie.

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'activités artisanales, de bureaux ou commerciales, à fonction d'entrepôts autres qu'agricoles;
- Les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2 ;
- Les constructions à usage d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- Les hébergements hôteliers autres que ceux liés à la diversification de l'activité agricole.

Article A 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100.00m par rapport au bâtiment d'exploitation.
- L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface existante.
- L'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface construite à usage d'habitation existante.
- Les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements préservés en vertu de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de visibilité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Tout nouvel accès sur la RD 1017 est interdit

2) Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et, conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux résiduaires :

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

a) Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10.00m de l'axe de la chaussée.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant.

b) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3.00m.

Toutefois, l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Dispositions particulières :

Les constructions d'abris de jardin peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00m. Les extensions à usage d'habitation, en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, sont admises.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R + 1 + combles aménageables.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur de 12.00m sauf contrainte technique (silo, ...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, comme les éoliennes.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leurs volumes et leurs couleurs s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes.

Il pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions, afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions sera accompagnée par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Le blanc est proscrit.

Les clôtures :

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies préservées au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10.00m,
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage,
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

SECTION III :
PERFORMANCE ET RESEAUX ELECTRONIQUE

Article A 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ANNEXES **A titre informatif**

GLOSSAIRE

A

Affouillements du sol

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

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

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

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

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

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

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

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

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

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

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

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

D

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

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

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

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

Pour les institutions supérieures de l'Etat, sont visés les 11 institutions et grands corps d'Etat suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'Etat ; le Conseil Economique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

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

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

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

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

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

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...°;

N

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

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

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

R

R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

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

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

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

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

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

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

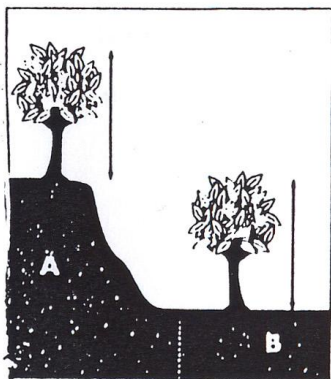
LES PLANTATIONS

Les distances légales

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

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

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

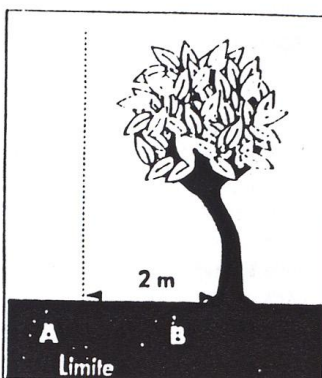


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

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

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

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

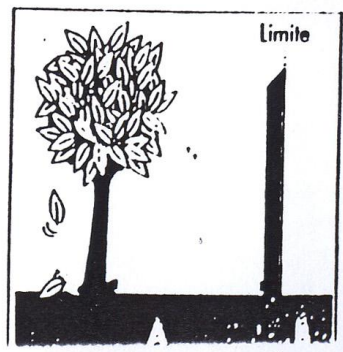
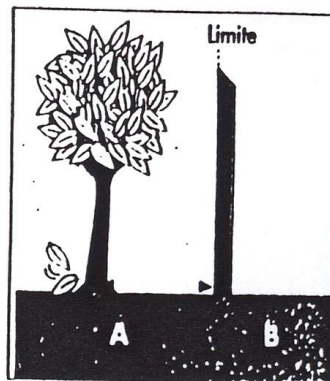
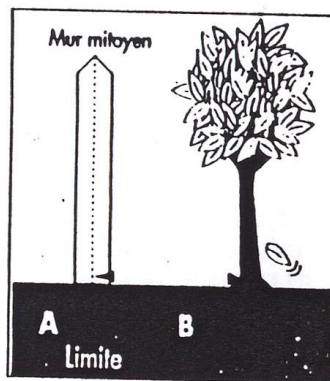


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

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



Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

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

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

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

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

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

Comment calculer les distances ?

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

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

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

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

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

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

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

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

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

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

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

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

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

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

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

Recommandations paysagères COMMUNE DE SAILLY-SAILLISEL

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

- Le plateau : paysage ouvert agricole et villageois,
- Le tissu bâti rural, les jardins et les cœurs d'îlots végétal,
- Les massifs forestiers.

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

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, les haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics et des cœurs d'îlots.
- Nous proposons des essences végétales liées au registre du bois aux abords des massifs forestiers.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Plateau agricole

HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés sur le plateau.

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Alisier torminal | Sorbus torminalis |
| - Amélanquier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier à grappes | Prunus padus |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé | Quercus robur |
| - Cormier | Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) | Corylus avellana |
| - Erable champêtre | Acer campestre |

- Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Hêtre commun	Fagus sylvatica
- Houx commun	Ilex aquifolium
- Merisier	Prunus avium
- Néflier commun	Mespilus germanica
- Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
- Poirier sauvage	Pyrus pyraster (Possible de planter dans les prairies)
- Pommier sauvage	Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies)
- Prunellier	Prunus spinosa
- Prunier myrobolan	Prunus ceracifera
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
- Viorne lantane	Viburnum lantana
- Viorne obier	Viburnum opulus

HAIES / FORME TAILLEE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés sur le plateau.

- Carpinus betulus	Charmes
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Lonicera	Lonicera nitida
- Hêtre	Fagus sylvatica
- Aubépines	Crataegus x monogyna

ENTITE 2 – Les poches bâties et végétales

LES JARDINS PRIVES

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

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

- Carpinus betulus	Charmes
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Lonicera	Lonicera nitida
- Hêtre	Fagus sylvatica
- Buis	Buxus sempervirens
- Aubépine épineuse	Crataegus monogyna et laevigata),

- Prunellier Prunus spinosa
- Houx ilex aquifolium
- Troène vulgaire Ligustrum vulgare

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Tilia Tilleul
- Sophora japonica Sophora
- Betula utilis Bouleau
- Quercus robur Chêne pédonculé
- Alisier torminal Sorbus torminalis
- Amélanquier vulgaire Amelanchier ovalis
- Aulne à feuille en coeur Alnus cordata
- Bouleau pubescent Betula pubescens
- Bouleau verruqueux Betula verrucosa
- Cerisier à grappes Prunus padus
- erisier Sainte Lucie Prunus mahaleb
- Charme commun Carpinus betulus
- Chêne pédonculé Quercus robur
- Erable champêtre Acer campestre
- Hêtre commun Fagus sylvatica
- Merisier Prunus avium
- Poirier Pyrus
- Pommier Malus
- Prunellier Prunus spinosa
- Érable champêtre Acer campestre,
- Saule cendré Salix cinerea,
- Saule marsault Salix caprea,
- Saule des vanniers Salix viminalis,
- Saule pourpre Salix purpurea,
- Orme résistant Ulmus x resista,

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- Prunellier Prunus spinosa
- Rosa rugosa Rosiers sauvages
- Rosiers
- Erable champêtre Acer campestris
- Chèvrefeuille Lonicera nitida
- Clématite
- Viorne obier Viburnum opulus
- Houx Ilex aquifolium
- Noisetiers Corylus avellana
- Troène Ligustrum vulgare
- Sureau Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe Euonymus europaeus

- Seringat	Philadelphus
- Geranium vivaces	
- Buis	Buxus sempervirens
- Lilas	Syringa
- Deutzia	Deutzia
- Hortensias	Hydrangea anabelle
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus,
- Viorne lantane	Viburnum lantana

INSERTION DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION
Extrait des fiches réalisées par le PNR Caps et Marais d'Opale

A éviter...

L'architecture est disparate et ne s'intègre pas dans les lignes du paysage

- 1 Nombreux décrochements dans l'architecture, qui ôtent la continuité de l'ensemble et attirent le regard.
- 2 Couleur de la toiture différente des couleurs environnantes. Dans le cas de tuiles noires vernissées, le vernis peut augmenter l'impact visuel du toit.
- 3 Couleur blanc éclatant du revêtement visible de loin si le soubassement sombre n'est pas marqué.
- 4 Absence de certaines menuiseries (encadrements des fenêtres, volets,...) ou couleur des menuiseries non différenciée des couleurs des revêtements.
- 5 Ouvertures hétérogènes et sans recherche d'alignement ou d'organisation.
- 6 Double garage avec toiture augmentant le volume de la maison et son impact paysager.
- 7 Gabarit imposant, volume non optimisé et complexe. Les proportions ne s'intègrent pas dans les lignes directrices de l'architecture environnante.



A préférer...

L'architecture issue de références traditionnelles s'intègre dans le paysage et participe à la mise en valeur du territoire



- 1 Le gabarit est adapté à la fois au paysage et aux usages. Le volume est allongé.
- 2 Couleurs de la toiture similaire aux couleurs du bâti existant.
- 3 Couleur claire du revêtement.
- 4 Menuiseries de couleur vive.
- 5 Simple garage, de volume réduit et issu d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- 6 Soubassements de couleur sombre.

L'architecture contemporaine, issue d'une réflexion architecturale et paysagère, permet des formes originales et adaptées

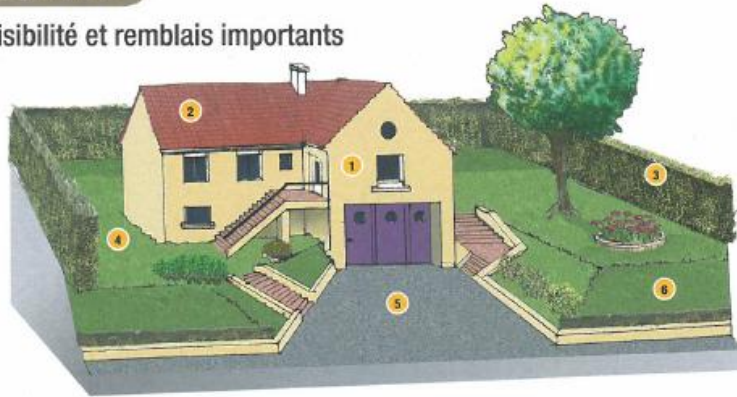


- 1 L'architecture s'inspire du contexte bâti et non bâti pour créer des volumes nouveaux en harmonie avec le site. Elle s'intègre dans le paysage et garde une harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- 2 Le projet intègre différentes techniques alternatives : panneaux solaires, toitures végétalisées, murs en terre ou briques mono-murs, isolation en bois par l'extérieur...

Insertion dans le relief

A éviter...

Forte covisibilité et remblais importants



- 1 La hauteur de la maison, mais aussi sa forme, ses couleurs, contribuent à l'impact paysager.
- 2 Points de vue cachés.
- 3 La haie de thuyas fait un écran opaque.
- 4 Espaces résiduels peu utilisables, beaucoup de terrain perdu.
- 5 Voie d'accès longue et visibilité en sortie diminuée par les talus.
- 6 Remblais importants, avec de fortes pentes qui rendent l'accompagnement végétal difficile et engendrent des problèmes d'eau et d'érosion.

Dominique Izard, izard@veo.fr

A préférer...

La construction épouse les formes du relief avec des remblais peu importants

- 1 Hauteur, forme et couleurs sont adaptées pour une intégration dans l'environnement local, suivant la topographie mais également au regard des éléments de paysage (en vision lointaine) ou de patrimoine (église, château) et en adéquation avec le bâti caractéristique et identitaire du territoire concerné.
- 2 Point de vue préservé.
- 3 La longueur de la voie d'accès est limitée, la visibilité est bonne.
- 4 La division des volumes permet aux constructions d'épouser le relief, ce qui limite les remblais et les problèmes de fondation.
- 5 Le choix de végétaux assurant un filtre visuel et / ou une hauteur limitée permettent de conserver des ouvertures sur le paysage.



Dominique Izard, izard@veo.fr



- 1 L'accessibilité est augmentée. Les modifications du relief sont minimales, l'horizon est souligné par des courbes aux pentes douces.
- 2 Le sol ne s'érode pas, l'écoulement des eaux est limité.
- 3 La végétation existante est conservée, le terrain est préservé.
- 4 Une plantation discontinue d'arbustes et de plantes basses d'essences locales, sur 10 m. de profondeur, joue le rôle de filtre visuel et assure la tenue du sol.

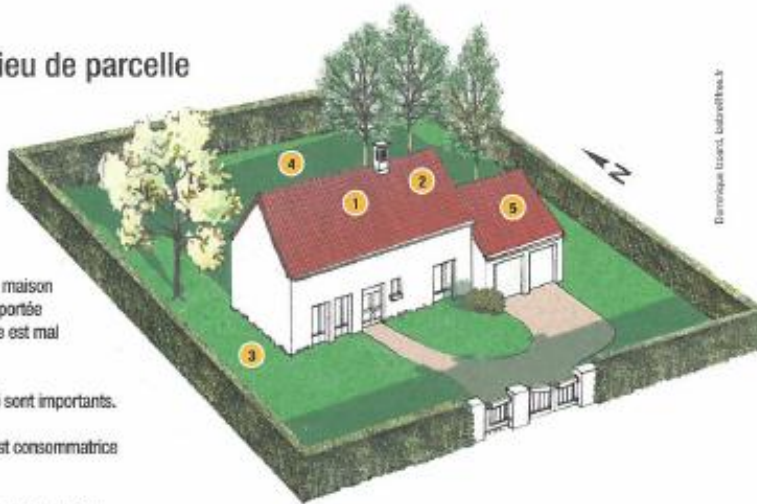
Dominique Izard, izard@veo.fr

Insertion sur la parcelle

A éviter...

Implantation isolée en milieu de parcelle

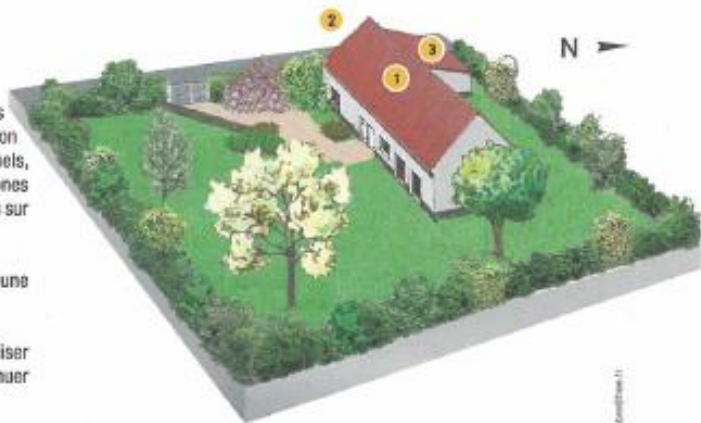
- 1 La maison en milieu de parcelle, et en général parallèle à la rue, cache des vues sur le paysage et impose sa vue au passant.
- 2 L'implantation est consommatrice en énergie. La maison est moins lumineuse et se refroidit vite. L'ombre portée de la maison couvre la terrasse. La façade arrière est mal exposée.
- 3 Les espaces résiduels et les zones de covisibilité sont importants.
- 4 La taille de la parcelle est grande, l'implantation est consommatrice en espaces.
- 5 L'implantation du garage augmente l'impact visuel de la maison.



A préférer...

Implantation en bord de parcelle, fonction de l'orientation au soleil et aux vents dominants.

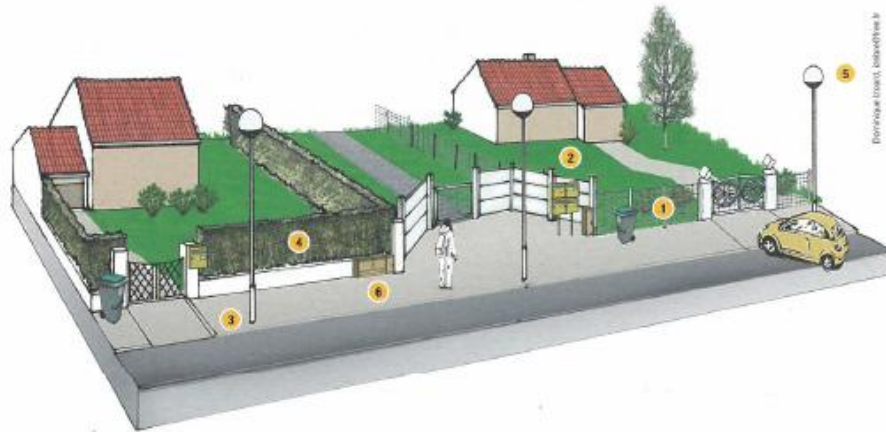
- 1 Implantation avec la façade principale et le jardin orientés au sud / sud-est, afin de profiter de l'éclaircement et de la chaleur solaire l'hiver. L'été, un arbre à feuilles caduques dans le jardin apporte son ombrage à la maison. L'implantation en limite de parcelle permet de diminuer les espaces résiduels, d'améliorer la qualité de vie et notamment de ménager des zones d'intimité, de diminuer la taille de la parcelle et d'offrir des vues sur le paysage par le choix de haies basses en fond de parcelle.
- 2 Pignon sans ouverture orienté à l'ouest / sud-ouest, pour une meilleure protection aux vents dominants.
- 3 Implantation du garage pour diminuer son impact visuel, utiliser un des murs pour créer une continuité bâtie sur la rue et diminuer la taille de l'accès.



Traitement des limites

A éviter...

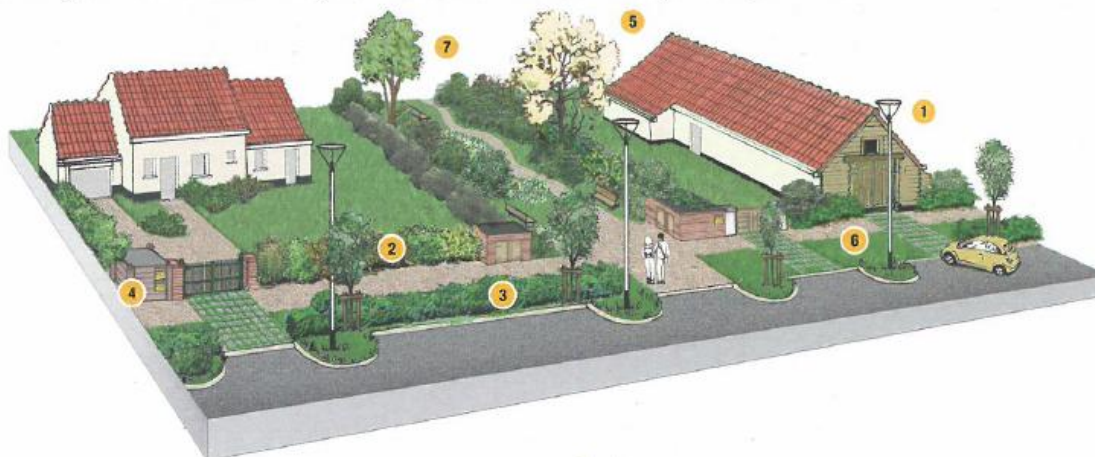
Espaces sans harmonie et non fonctionnels



- 1 Les clôtures sont hétérogènes le long de la rue par leurs formes, leurs couleurs, leurs matériaux. La différence de traitement entre les propriétés récentes et anciennes dénature l'ambiance depuis le domaine public. L'ensemble manque de caractère et engendre un cadre de vie banal.
- 2 Les zones de covisibilité sont importantes et diminuent l'intimité des espaces privés.
- 3 Le mobilier empiète sur le cheminement piéton. (poubelles, panneaux de signalisations, éclairage public)
- 4 Les haies sont mono spécifiques ; elles créent dans le cas du thuya des barrières fortes dans le paysage et résistent peu aux maladies.
- 5 Les lampadaires éclairent le ciel et créent une pollution lumineuse. L'éclairage n'est pas uniforme le long de la rue, ce qui peut créer une gêne visuelle. Certains lampadaires, trop puissants, éblouissent les conducteurs et gênent les habitants.
- 6 Les coffrets techniques ne sont pas intégrés à l'alignement des clôtures.

A préférer...

Aménagement d'ensemble, création de véritables espaces publics

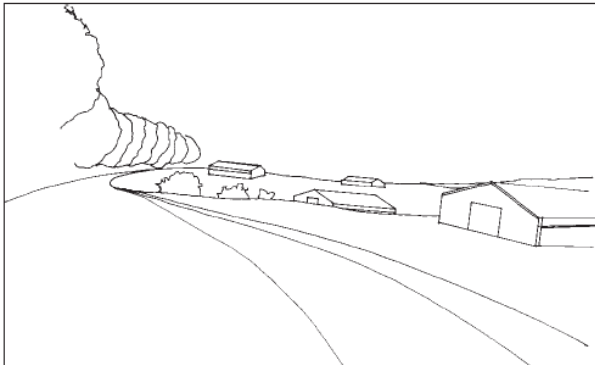


Dominique Locard, gis@nethe.fr

- 1 Eclairage indirect et uniforme le long de la rue pour une lumière plus agréable ou pour créer des ambiances. Lampadaires aux normes et à l'échelle du bâti, n'éclairant pas le ciel et consommant peu d'énergie. Les réseaux aériens sont enterrés.
- 2 Les clôtures sont homogènes le long de la rue par leur forme, leurs couleurs, leurs matériaux et créent une continuité visuelle. Le traitement entre les propriétés anciennes et récentes est cohérent. Des espaces intimes sont préservés. Le choix de haies libres formant clôtures, composées d'essences locales et variées, préserve l'ambiance naturelle des lieux.
- 3 Le mobilier est aligné et harmonieux pour une plus grande cohérence d'ensemble. Il n'empiète pas sur le trottoir. (poubelles, panneaux de signalisations, éclairage public) Il est adapté aux usages de chaque espace et à la taille de la commune.
- 4 Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, lieu de stockage des poubelles et abris de jardins sont intégrés à l'aménagement paysager.
- 5 Les végétaux plantés sont adaptés à l'échelle de la construction voisine et leur développement futur est pris en compte dans l'aménagement. La plantation d'arbres et arbustes en pleine terre entre le cheminement piéton et la rue contribue à la qualité de l'ambiance paysagère et aide à délimiter le stationnement.
- 6 Dans les zones rurales, un trottoir enherbé permet de conserver une ambiance verte et limite l'imperméabilisation des sols. On peut également laisser un revêtement perméable (sable, gravier, pavés,...) adapté à l'ambiance minérale de l'existant.
- 7 La création d'espaces publics est une assurance de qualité paysagère, et elle permet de plus de renforcer le lien social (lieu de rencontres, d'échanges, de jeu...). En milieu rural, l'espace public peut rester très simple et naturel : arbres et arbustes, bancs et parcelle enherbée pour les jeux.

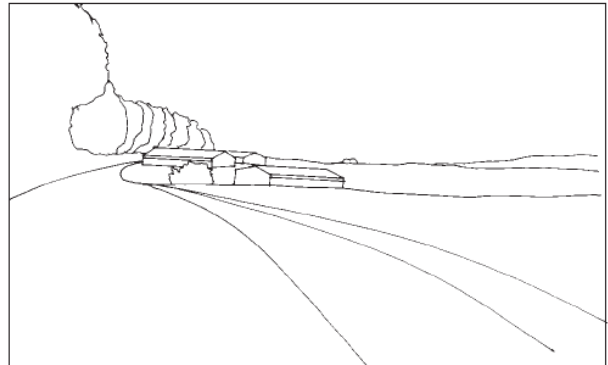
Insertion des bâtiments agricoles

éviter



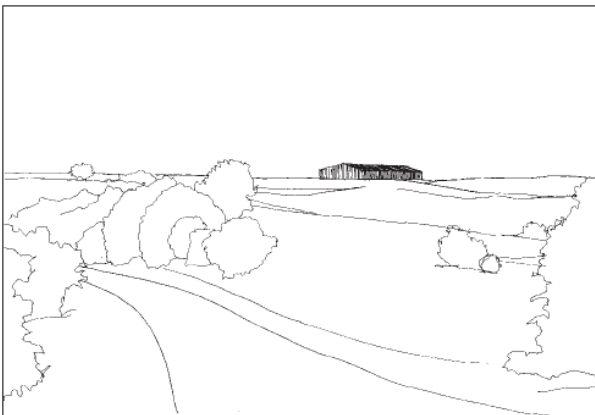
la dissémination des constructions d'une exploitation dans la zone agricole

préférer



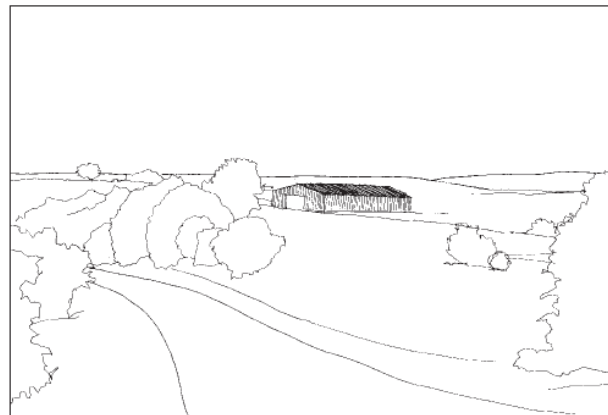
le regroupement des constructions de l'exploitation dans la zone agricole

éviter



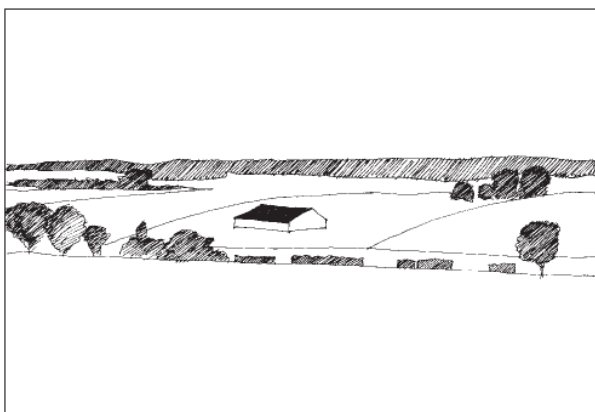
éviter les terrains situés entièrement sur une ligne de crête

préférer



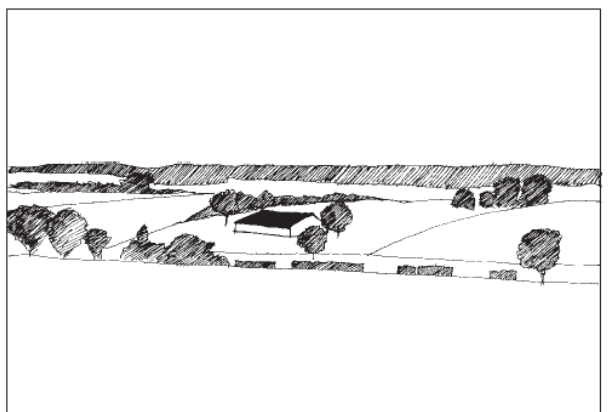
préférer un terrain se développant sur un versant ou un replat du terrain bien exposé

éviter



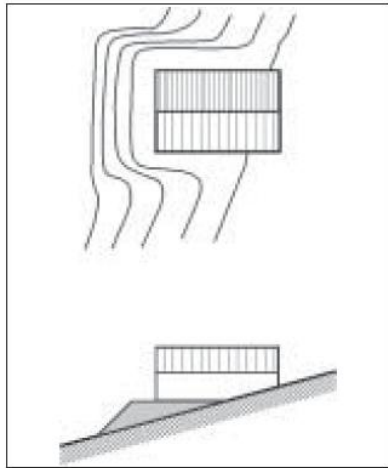
éviter les paysages ouverts, tels que les plaines sans bosquet par exemple

préférer

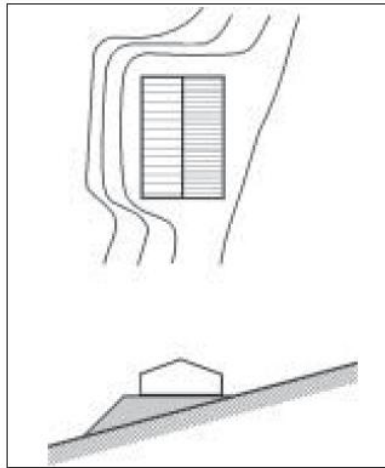


s'il n'est pas possible d'éviter un paysage ouvert, il est recommandé de planter des arbres à haute tige sous forme de bosquets proches du bâtiment, afin de l'encadrer sans le camoufler

éviter

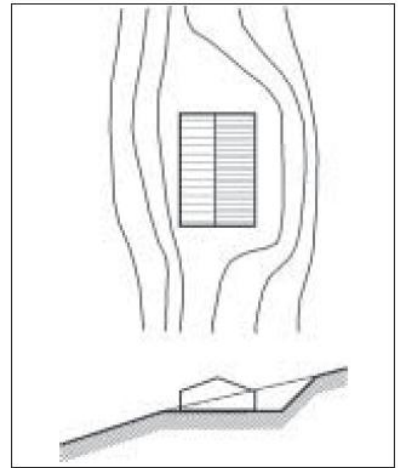


éviter l'implantation du bâtiment perpendiculairement aux courbes de niveau



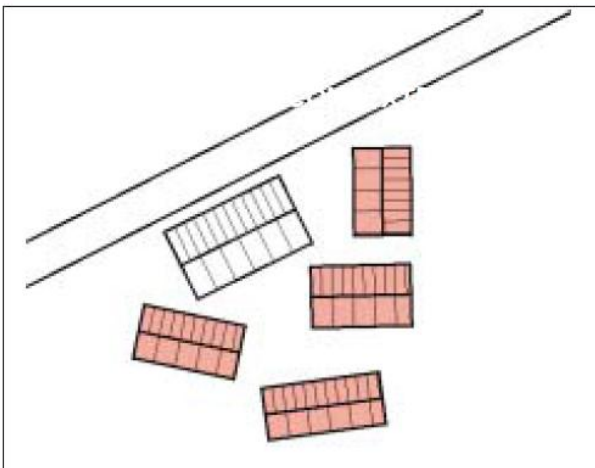
éviter l'implantation du bâtiment dans un versant pentu, nécessitant la création d'une assiette artificielle

préférer



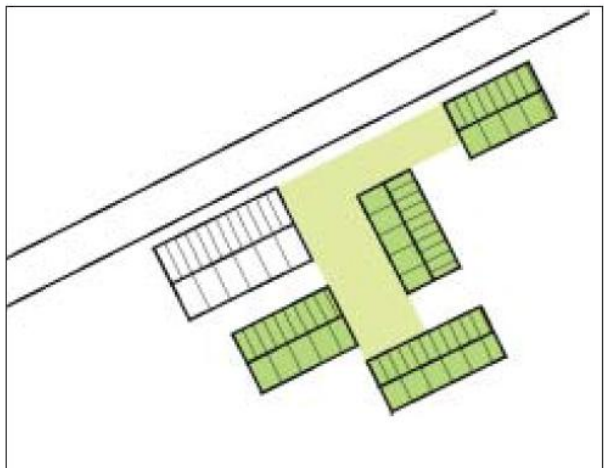
préférer l'implantation du bâtiment parallèlement aux courbes de niveau, avec un déblai des terres plutôt qu'un remblai

éviter



éviter l'implantation de nouveaux volumes qui ne tiennent pas compte des volumes existants et qui conduisent à une déstructuration de l'ensemble bâti

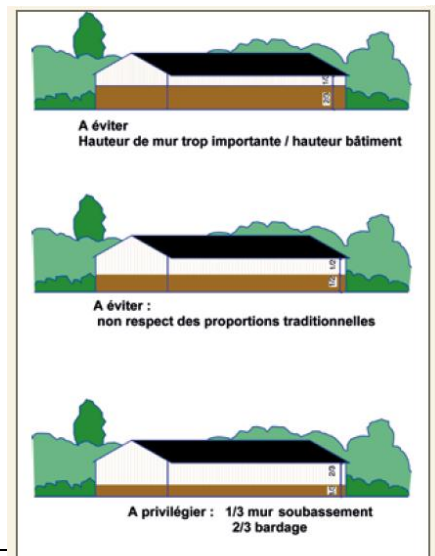
préférer



préférer une implantation perpendiculaire ou parallèle aux bâtiments existants, en veillant à laisser des espaces fonctionnels libres

Bâtiments agricoles : Recommandations

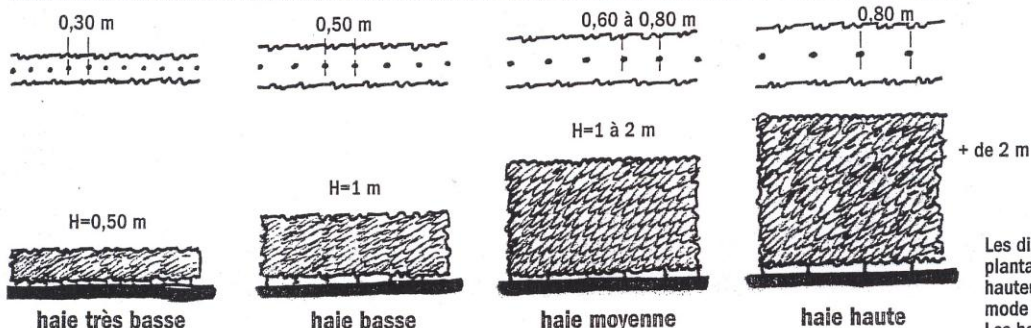
(extrait de la fiche n°9 bâtiment d'élevage - paysage, chambre d'agriculture Picardie Nord-Pas de Calais)





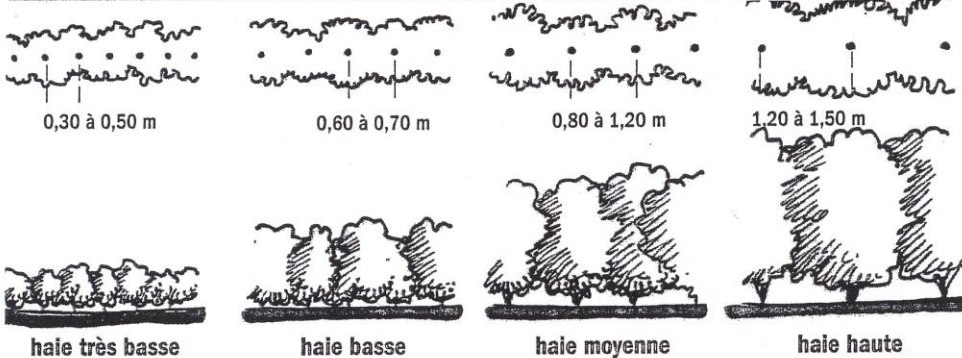
Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE



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

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

