



VILLE DE

**Sainte  
Hélène**



CHARTRE DE L'URBANISME

# Les bonnes pratiques

AVRIL 2023

# C'est quoi le RNU ?

Le règlement national d'urbanisme (RNU) constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune. Mais la plupart de ces règles s'applique aussi en présence d'un document d'urbanisme.

**En quelques phrases :**

**Le règlement national d'urbanisme fixe les règles applicables à l'ensemble du territoire.**

Ces règles portent sur :

- la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements
- la densité et la reconstruction des constructions
- les performances environnementales et énergétiques
- la réalisation d'aires de stationnement
- la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

# Édito

**S**ainte-Hélène, comme de nombreuses villes périurbaines, est en pleine mutation. Cette mue s'opère depuis plusieurs années, et laisse progressivement place, en coeur de ville, à une commune plus dense, et plus urbaine. Cependant elle doit être anticipée et accompagnée.

Dès 2020, avec les élus du Conseil municipal, nous avons lancé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour accompagner cette transformation, maîtriser notre croissance démographique et notre offre de logement tout en préservant notre environnement, notre qualité de vie et cet esprit village que nous aimons tant.

Véritable plan guide de l'aménagement de Sainte-Hélène pour les prochaines années, le PLU doit prendre le temps d'être co-construit et concerté, avec l'objectif d'une entrée en vigueur en 2024.

En parallèle, j'ai souhaité la mise en place d'une charte de l'urbanisme.

Quand le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a une valeur réglementaire et obligatoire, la charte a une valeur pédagogique et incitative.

Cette charte a été conçue comme un fil rouge à destination de l'ensemble des acteurs de la construction (particuliers, architectes, promoteurs, bailleurs sociaux, maîtres d'œuvres, constructeurs...) qui interviennent à Sainte-Hélène. L'objectif est d'y inscrire les grandes orientations de la commune en matière de construction et de cadre de vie. Le respect de l'identité architecturale de la commune, la qualité des logements, la lutte contre la spéculation foncière, la préservation de la nature et de la biodiversité sont autant de paramètres déterminants des nouvelles constructions à Sainte-Hélène.



La fixation de règles claires pour tous, au service d'ambitions architecturales, environnementales et paysagères assumées, doit nous permettre de trouver un point d'équilibre entre des intérêts privés et l'intérêt général de Sainte-Hélène et de ses habitants.

Ensemble, dessinons une ville qui nous ressemble,  
une ville qui nous rassemble.

Chaleureusement,

**Lionel Montillaud, Maire de Sainte-Hélène**



**P**ar délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2020, la Ville a lancé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme dont l'approbation interviendra en 2024.

D'ici là, la ville de Sainte-Hélène souhaite accompagner les porteurs de projet dans leurs démarches en contextualisant les règles du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent.

### **i** Comment lire la charte ?

- Ce que dit le code de l'urbanisme : le cadre général
- Pour Sainte-Hélène : comment le cadre général trouve à s'appliquer ?
- Les bonnes pratiques illustrées

# Sommaire

<b>Constructibilité limitée aux espaces urbanisés</b>	<b>5</b>
<b>Localisation et implantation</b>	<b>6</b>
<b>Implantation par rapport à la voie publique</b>	<b>7</b>
<b>Dessertes, accès &amp; aménagements</b>	<b>8</b>
<b>Réseaux</b>	<b>13</b>
<b>Distance entre deux bâtiments sur un même terrain</b>	<b>13</b>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<b>14</b>
<b>Stationnement</b>	<b>16</b>
<b>Clôtures</b>	<b>17</b>
<b>Espaces verts, jardins et plantations</b>	<b>18</b>



# CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE AUX ESPACES URBANISÉS

(L111-3 à R111-1 du code de l'Urbanisme)

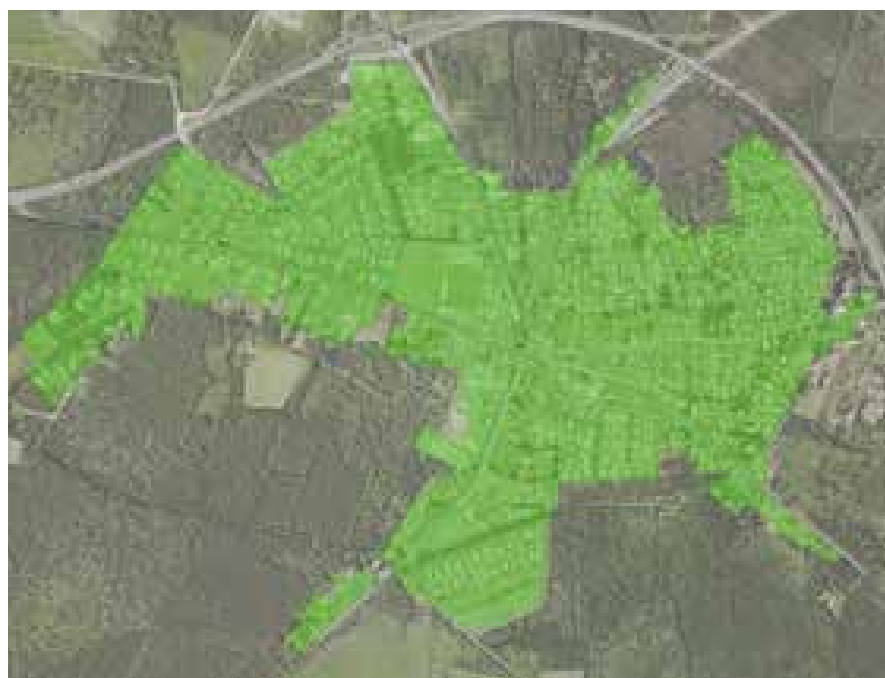
## 1 ARTICLE L111-3

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Les parties urbanisées de la commune sont en vert sur le plan ci-dessous.*

*En conséquence, les articles suivants s'appliquent uniquement si votre terrain est situé en partie urbanisée de la commune. Sinon, votre terrain est considéré inconstructible, seuls peuvent alors être autorisés les constructions et aménagements listés aux articles L111-4 et R111-4 du code de l'urbanisme.*



## 2 ARTICLE R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.



Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5

à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.





## LOCALISATION & IMPLANTATION

(R111-2 à R111-4 du code de l'Urbanisme)

### 1 ARTICLE R111-2

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.

### 2 ARTICLE R111-3

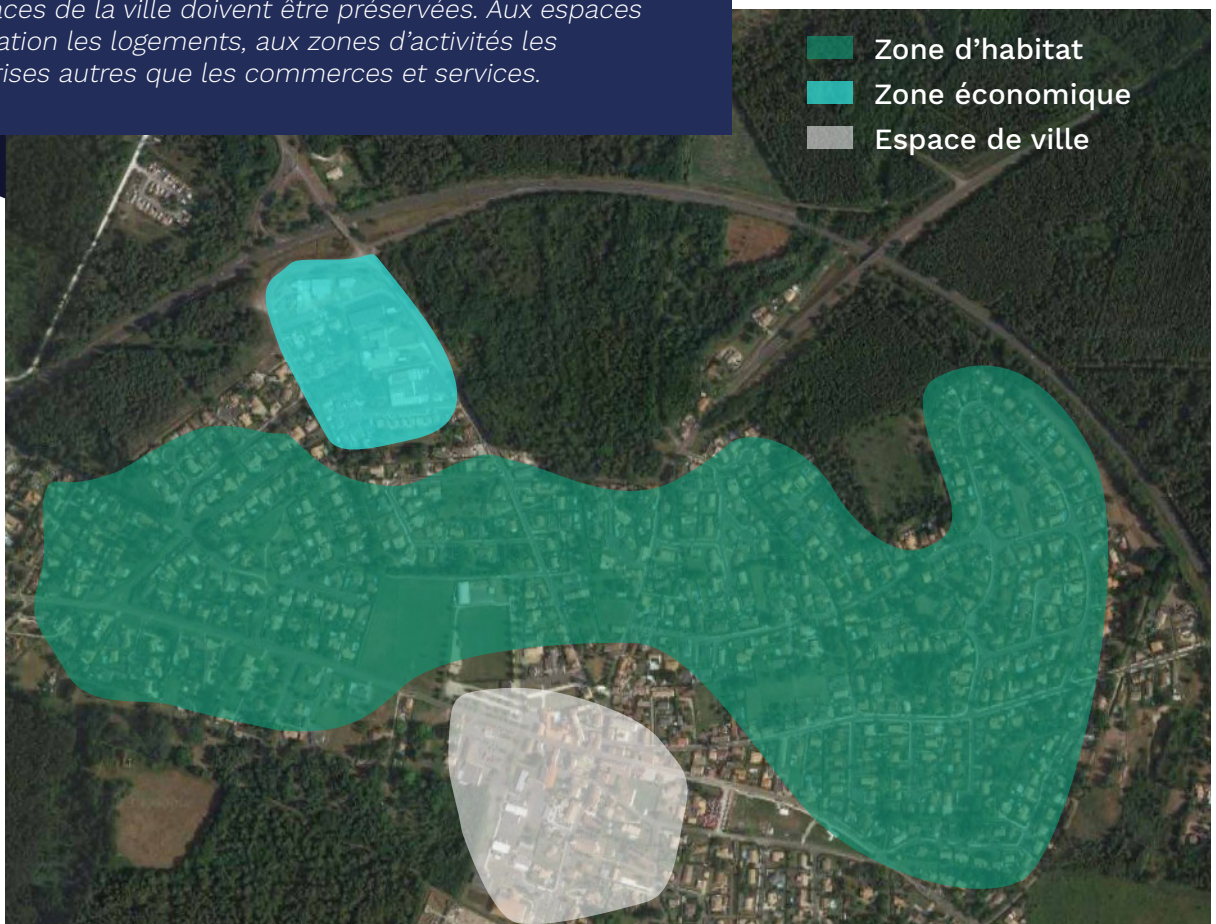
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### 3 ARTICLE R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*La destination des constructions des différents quartiers et espaces de la ville doivent être préservées. Aux espaces d'habitation les logements, aux zones d'activités les entreprises autres que les commerces et services.*





# IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIE PUBLIQUE

(R111-16 du code de l'Urbanisme)

## ARTICLE R111-16

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

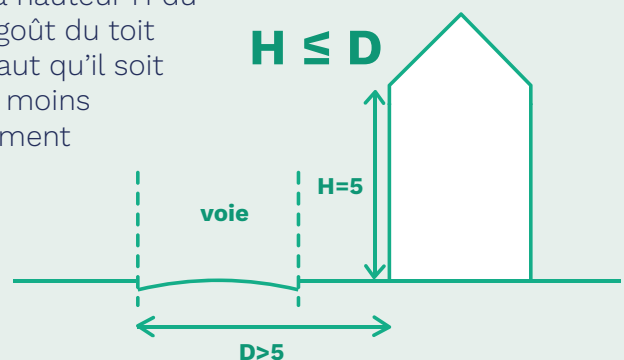
Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Le long des axes structurants de la commune RD5 et RD6E3 la distance exigée devra prendre en compte la forme urbaine du secteur et la largeur de la voie publique. Ainsi, il pourra être exigée une distance de retrait supérieure à l'exemple présenté si :*

- *le projet a pour effet de projeter une ombre trop importante sur les habitations situées de l'autre côté de la rue*
- *l'accotement ou le trottoir existant est inférieure à 3 mètres de large*

Exemple : si la hauteur  $H$  du bâtiment à l'égoût du toit est de 5m, il faut qu'il soit implanté à au moins 5m de l'alignement opposé de la voie ( $D > 5m$ ).



Source : DDT de Seine et Marne  
Colloque du 16 janvier 2017 - Application du RNU



## DESSERTES, ACCÈS & AMÉNAGEMENTS

(R111-5 à R111-7 du code de l'Urbanisme)



### 1 ARTICLE R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également 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.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :*

- *du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes*
- *des conditions de sécurité des accès et des usagers*
- *de la vocation de ces voies*
- *des services qu'elles doivent permettre d'assurer.*

*Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet, et à tous les modes de déplacement.*

*Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.*



## 2 ARTICLE R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

#### a. Accès

*L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.*

*Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :*

- *l'accès existant doit avoir une largeur de 3,5 mètres minimum pour 1 logement et 6 mètres minimum : double sens + trottoir pour 2 logements et plus*
- *Un portail d'accès en limite de voie publique est obligatoire*
- *Il est interdit de créer un accès en busant les fossés*

#### b. Bande d'accès ou servitude de passage

*La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.*

*Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.*

*Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.*

*La création de nouvelles bandes d'accès est possible si leur longueur est inférieure à 20 mètres calculé depuis la voie publique et respecte les règles de largeur.*

*Les clôtures séparatives le long du chemin d'accès sont soit plantées soit réalisées avec un mur dont la hauteur maximum ne peut excéder 2 mètres. Les parties de clôtures en mur plein, s'il en existe, devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux et revêtements seront les enduits teints dans la masse ou peints, ou le bois.*

## LES BONNES PRATIQUES

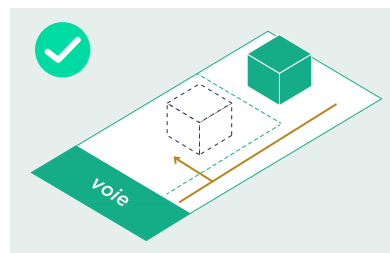
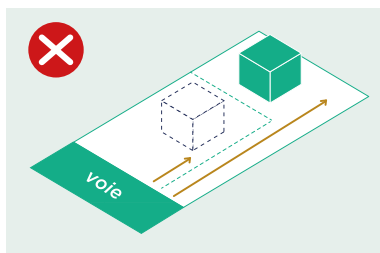
### MUTUALISER LES ACCÈS ENTRE VOISINS

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

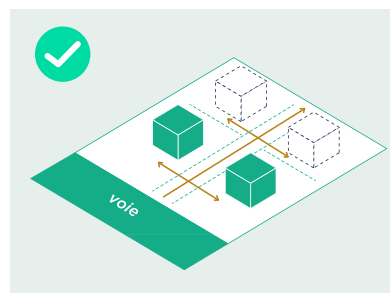
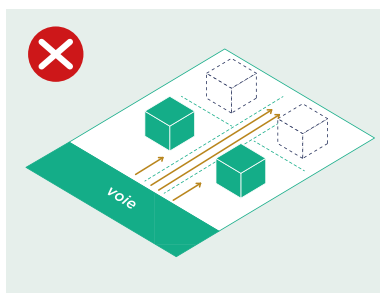
Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraîne une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des personnes à mobilité réduite.

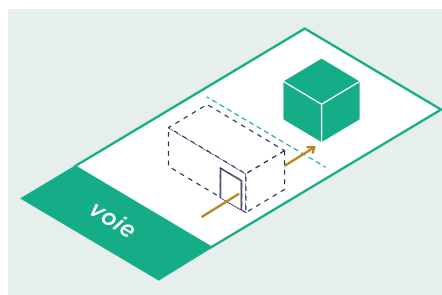
Division à l'avant



Double division à l'arrière



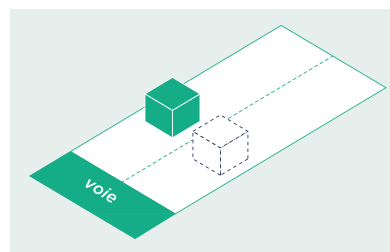
Pour les parcelles contraintes, construire « une maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



## ÉVITER DES SURFACES TROP IMPORTANTES DÉDIÉES AUX ACCÈS

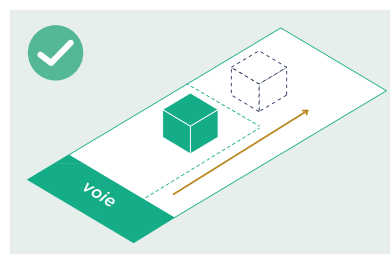
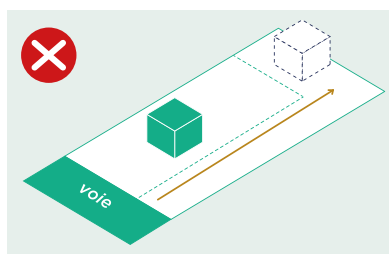
Dans la mesure du possible, privilégier la division latérale.

- Création possible de bandes d'accès si la longueur est inférieure à 20 m
- Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1m (ou 1,5 m si en bois ajouré)



Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface. De plus, la longueur des accès impacte la longueur et le coût des réseaux.

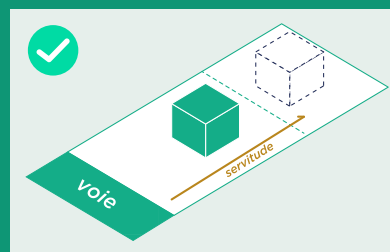
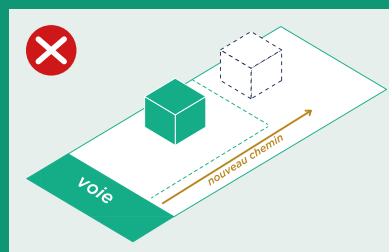
Division à l'arrière en drapeau



### PENSEZ À UTILISER LA SERVITUDE DE PASSAGE

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant).

Les avantages d'une telle servitude sont multiples, elle permet notamment de réduire le prix de vente de la parcelle divisée en retirant du terrain la surface destinée à l'accès. Sur les parcelles étroites, la servitude de passage permet aux fonds servant de conserver l'usage de cet espace en jardin si l'aménagement est réalisé dans cette optique (revêtement végétalisé, absence de clôture ou de haies).



## VALORISER LES ESPACES DÉDIÉS AUX ACCÈS

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du quartier pavillonnaire.

- Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés, etc.). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.
- Permettre d'autres usages sur l'espace consacré aux accès. Sur les parcelles contraintes, utiliser l'accès comme jardin d'agrément par exemple, si la largeur le permet.

La maison en fond de parcelle et le stationnement à l'avant permettent d'utiliser la largeur de l'accès en jardin d'agrément.



Privilégier les matériaux perméables pour l'aménagement des accès

### 3 ARTICLE R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Pour l'application de cet article, tout arbre supprimé par votre projet doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales. Des plantations nouvelles devront être prévues même si le terrain ne comporte aucun arbre existant.*

*Tout projet devra prévoir des zones d'espaces verts et non imperméabilisés. Il sera demandé de maintenir les arbres de hautes tiges existant ainsi que les fossés et les végétations qui les accompagnent.*

***En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construits un minimum de 50% d'espaces en pleine terre au sein de chaque lot issu de la division est nécessaire et la parcelle d'origine doit conserver 50% d'espaces en pleine terre.***

*Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.*

*La plantation de haies vives sera privilégiée pour les limites séparatives créées.*



## RÉSEAUX

(R111-8 à R111-13 du code de l'Urbanisme)

### 1 ARTICLE R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 2 ARTICLE R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

### 3 ARTICLE R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### 4 ARTICLE R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Des documents de référence sont à disposition :*

[www.cdcmduillienne.com/pages/environnement/assainissement-non-collectif.html](http://www.cdcmduillienne.com/pages/environnement/assainissement-non-collectif.html)

[www.toutsurmoneau.fr/eau-dans-ma-commune/Sainte-Hélène-33417/accueil#estimation](http://www.toutsurmoneau.fr/eau-dans-ma-commune/Sainte-Hélène-33417/accueil#estimation)



## DISTANCE ENTRE DEUX BÂTIMENTS SUR UN MÊME TERRAIN

(R111-15 du code de l'Urbanisme)

### ARTICLE R111-15

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

#### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*La distance minimale sera appréciée au regard de l'environnement du projet et devra en garantir son maintien.*





# IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(R111-17 à R111-18 du code de l'Urbanisme)

## 1 ARTICLE R111-17

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

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Dans les secteurs pavillonnaires, les distances à respecter pourront être élargies afin de conserver le rythme des constructions existantes au sein du quartier. Ainsi, et par exemple, si la plupart des maisons du quartier sont situées à 4 mètres de retrait des limites séparatives, le projet devra respecter cette distance.*

## LES BONNES PRATIQUES

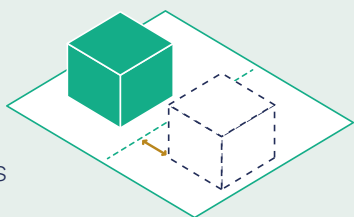


Pour les ouvertures secondaires, utiliser des ouvertures en toiture (puit de lumière) ou en façade, en utilisant des matériaux laissant passer la lumière mais interdisant les vues (payés de verre, polycarbonate, etc.)

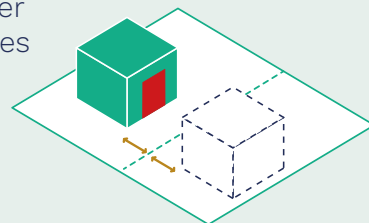
### LIMITER LES VIS-À-VIS

S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison. Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

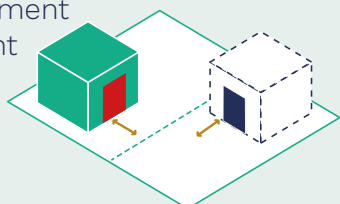
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



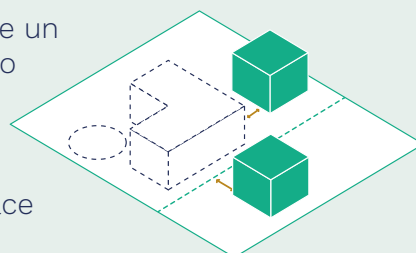
Éviter de créer des ouvertures principales face à face.

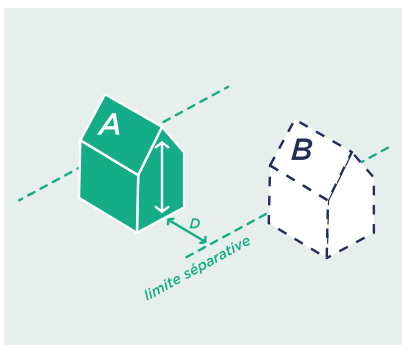


S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.





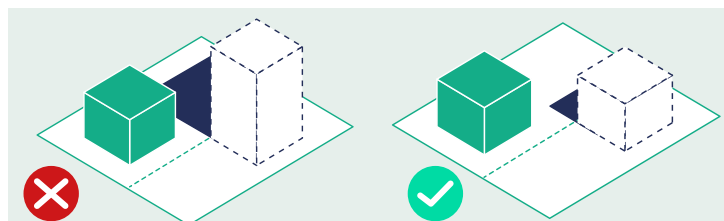
## RESPECTER UNE DISTANCE

Toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance  $D > H/2$  (ou  $H < 2D$ ).  
D peut être inférieure à 3m.

Exemple :

- **A** est implanté tel que  $D=4m$ , donc  $H < 8m$ .
- **B** est implanté en limite séparative.

## LIMITER L'IMPACT DE LA NOUVELLE CONSTRUCTION SUR L'ENSOLEILLEMENT DES PARCELLES VOISINES



Adapter la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.



Adapter l'implantation de la construction, par exemple en l'adossant à un bâti existant en mitoyenneté. Si possible faire porter les ombres sur les espaces séparatifs ou sur les façades aveugles ne comportant pas d'ouverture.



Penser à l'orientation et aux ombres portées au fil de la journée, des saisons.

## 2 ARTICLE R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## 3 ARTICLE R111-19

Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.



## STATIONNEMENT

(R111-25 du code de l'Urbanisme)

### ARTICLE R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

### LES BONNES PRATIQUES

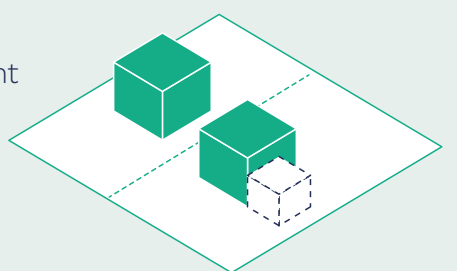
#### GÉRER LE STATIONNEMENT SUR SA PARCELLE

Pour ne pas empiéter sur la voie publique et créer des problèmes de sécurité pour les piétons et les vélos, un minimum de 2 places de stationnement pour chaque logement est attendu. Pour les programmes collectifs, et au regard du caractère rural de la commune, des places de stationnement supplémentaires pour les programmes sociaux seront nécessaires.

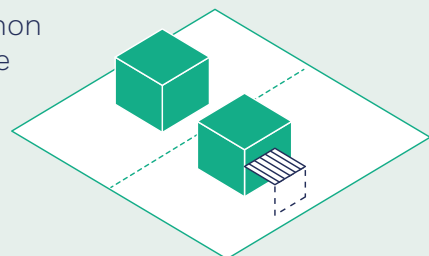
#### INTÉGRER LE STATIONNEMENT DANS LE PAYSAGE

Éviter les constructions annexes trop imposantes et préférer les constructions légères moins consommatrices d'espace et plus discrètes.

Garage imposant couvert et clos.



Garage non clos type pergola.



#### MUTUALISER LE STATIONNEMENT ENTRE VOISINS

Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les deux maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.





# CLÔTURES

(R111-27 à R111-29 du code de l'Urbanisme)

## 1 ARTICLE R111-27

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.



### CE QU'IL FAUT ÉVITER !

- **Pour les haies plantées :**  
Les haies monospécifiques (une seule espèce) favorisent la propagation des maladies.  
Les espèces à croissance rapide comme le thuya ou le laurier palme, très couramment utilisées, nécessitent un entretien régulier et notamment plusieurs tailles annuelles contraignantes.
- **Les murs en parpaings laissés nus :**  
Il faut les enduire ou les parer de pierre en cohérence avec l'habitation.
- **Les panneaux pleins** qui occultent le paysage.
- **Les couleurs et matériaux** inadaptés au contexte paysager de la rue, de la ville.

## 2 ARTICLE R111-29

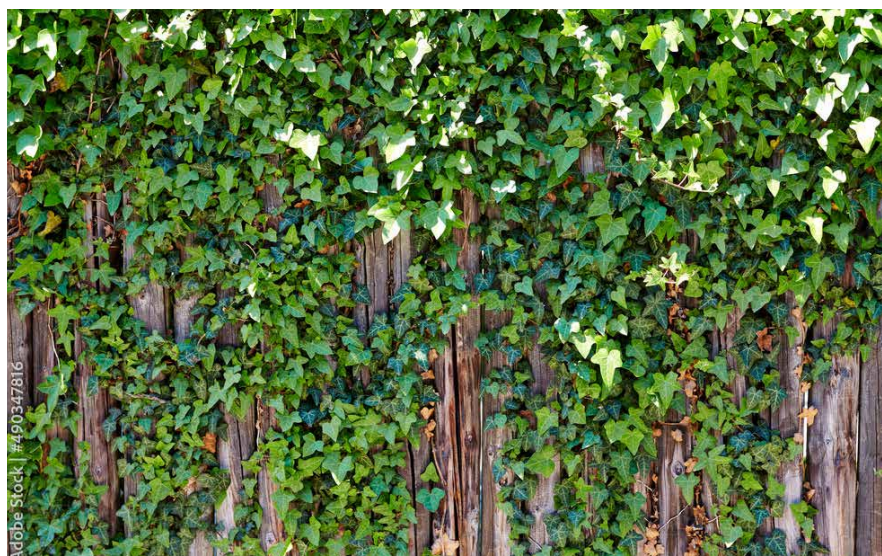
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### ET POUR SAINTE-HÉLÈNE ?

*Les clôtures situées le long des axes routiers sont un élément essentiel de la qualité paysagère de notre ville et participent à notre cadre de vie commun.*

*Il convient de privilégier :*

- les clôtures limitées en hauteur (max 1,5m hors haie végétale)
- la préservation des clôtures anciennes en fer forgé
- les clôtures bois doublées de plantes et arbustes (max 1,80 m)
- les clôtures végétales (max 1,80 m)
- les clôtures mixtes bois et ou métal plantée d'une haie
- des soubassements maçonnés de faible hauteur (0,80m)





## ESPACES VERTS, JARDINS ET PLANTATIONS

(R111-7 du code de l'Urbanisme)

### ARTICLE R111-7

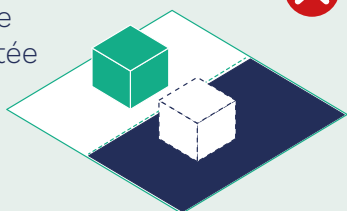
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### LES BONNES PRATIQUES

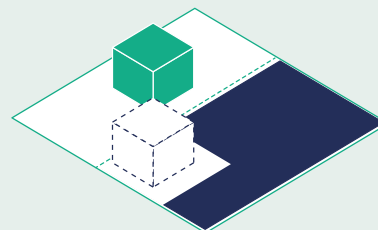
#### PRIVILÉGIER DES JARDINS D'UN SEUL TENANT

Éviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin, adaptée à ses propres habitudes et à ses propres souhaits.

Sur les parcelles contraintes, une maison implantée au milieu du terrain crée de petits espaces éparpillés.

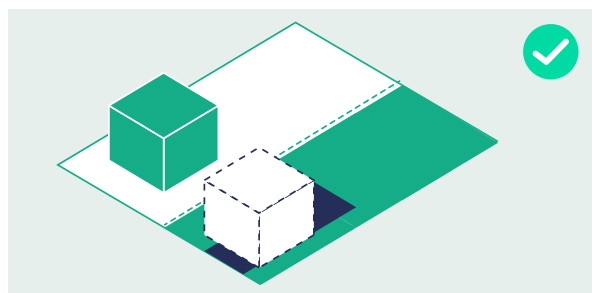
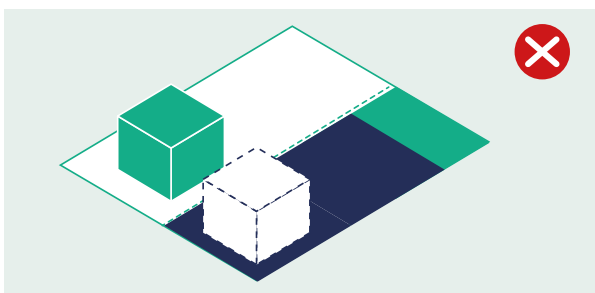


Une maison implantée en limite séparative de la parcelle et à l'alignement de la voie permet de dégager un espace plus grand et utilisable du côté opposé.



#### RECHERCHER UN ÉQUILIBRE ENTRE ESPACES ARTIFICIALISÉS ET NATURELS

Utiliser des matériaux perméables. Une multitude de matériaux de revêtement permet une perméabilité des sols tout en s'adaptant aux différents usages : accès des véhicules, allées piétonnes, terrasses, jardins d'agrément, etc. (cf. matériaux proposés dans la fiche « accès »).

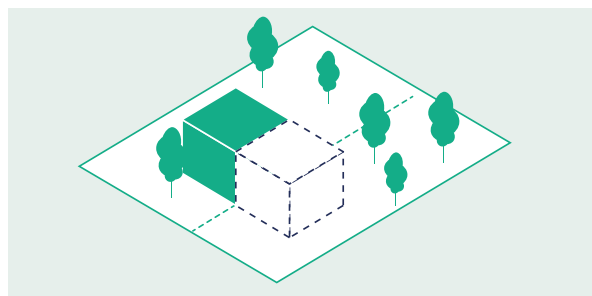
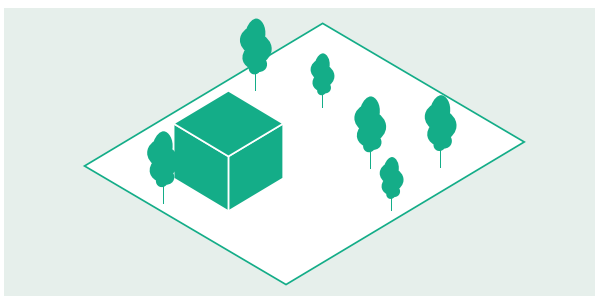




## RESPECTER LE CONTEXTE PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL



Conserver les éléments remarquables comme les cœurs d'îlots (espace vert préservé au cœur d'un groupe d'habitation), arbres remarquables, murets...

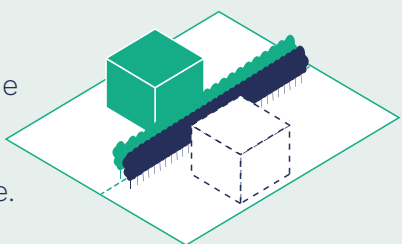


### PENSEZ AUX SERVITUDES PRIVÉES !

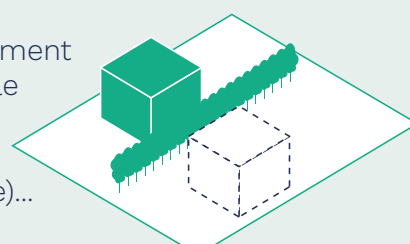
La servitude de cueillette par exemple, permet de continuer à cueillir les fruits sur un arbre situé sur la parcelle divisée.

## MUTUALISER LES DISPOSITIFS DE SÉPARATION

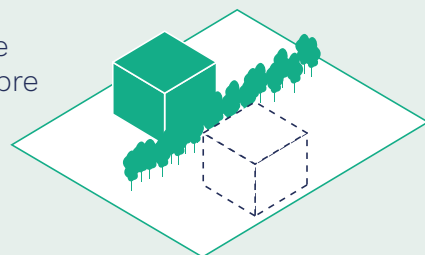
Éviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise.



Privilégier l'aménagement d'une seule ligne de haie (haie mitoyenne)...



... ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne.



Pour plus d'informations, contactez :

**[urbanisme@sainte-helene.fr](mailto:urbanisme@sainte-helene.fr)**



**Hôtel de Ville**

1 place du 11 Novembre  
33480 Sainte-Hélène

[www.sainte-helene.fr](http://www.sainte-helene.fr)