

Commune de

Le Thil

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
3 octobre 2017

Document 04

Mairie du Thil, 8 rue de l'église (27 150)
Tel : 02 32 55 84 21
mairie.lethil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	8
Article U.3 : Accès et voirie	8
Article U.4 : Desserte par les réseaux	8
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	8
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article U.9 : Emprise au sol	10
Article U.10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article U.11 : Aspect extérieur	11
Article U.12 : Stationnement	15
Article U.13 : Espaces libres et plantations	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	16
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol	16
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	16
Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales	16
Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	16
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
Article A.3 : Accès et voirie	19
Article A.4 : Desserte par les réseaux	19
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	19
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article A.9 : Emprise au sol	20
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	20
Article A.11 : Aspect extérieur	21
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	24

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	25
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	25
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	25
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales	25
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
Article N.3 : Accès et voirie	28
Article N.4 : Desserte par les réseaux	28
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	28
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	28
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	29
Article N.9 : Emprise au sol	29
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	29
Article N.11 : Aspect extérieur	29
Article N.12 : Stationnement	31
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	31
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	32
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	32
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	32
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales	32
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
ANNEXES	33
ANNEXE I : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES	33
ANNEXE II : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	35
ANNEXE III : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU)	36
ANNEXE IV : CARTE DU RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE	37
ANNEXE V : CARTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DESSOLS – ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES	38
ANNEXE VI : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES	41

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux 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 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Les articles suivants dits d'ordre public restent cependant applicables :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

Les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots issus de la propriété divisée.

Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques dit Plan des Servitudes et Plan des Contraintes.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le Plan de Zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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 (art. L. 123-1-9 du CU)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Jurisprudence)

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine

Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte, principalement d'habitat, mais également d'activités et de services.

Le sous-secteur Ui accueille les constructions à destination d'industrie ainsi que les entrepôts.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En U

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les locaux industriels, les installations classées, les entrepôts ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les exhaussements et affouillements ;
- les aires de sports motorisés ;
- la démolition ou la suppression des éléments protégés au titre du L123-1-5 III 2° du CU, localisés au plan de zonage.

En Ui

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les habitations et les hébergements hôteliers ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts à l'exception de ceux visés à l'article U2 ;
- les établissements classés, soumis à autorisation, sauf ceux autorisés à l'article U2.

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².
Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les constructions à destination artisanale ou commerciale sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni risque, ni nuisance incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs.....) et qu'elles n'affectent pas la qualité de l'environnement, ni des paysages.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – En U et Ui

- L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Protections, risques et nuisances – En U et Ui

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances ci-dessous :

- **Les éléments paysagers** protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions :

- > Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurales, spatiales ou décoratives des bâtiments ;
- > Les percements des murs de clôture à condition que leur nécessité soit justifiée par la création d'un nouvel accès, et au regard de la destination, leur largeur étant limitée à 3,50m ;
- > L'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;
- > L'abattage d'un arbre protégé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

- **Le risque lié au remontée de la nappe phréatique** : la commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles** : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe V), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

Protections, risques et nuisances – En U

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances ci-dessous :

- **Le risque lié au ruissellement des eaux pluviales** : sont interdites sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et porte de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau du sol pourra être conseillée.

Protections, risques et nuisances – En Ui

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article U1, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances ci-dessous :

- **Secteurs de présence avérée de carrière souterraine** : dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes, dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.

- **Les établissements classés soumis à autorisation** sont autorisés, sous réserve que les conditions de protection civile et d'hygiène soient respectées, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances.

- **Les dépôts à l'air libre** de matières premières, produits finis, matériels, liés à l'activité exercée sur le terrain, sont autorisés, à condition que toutes les dispositions soient prises pour la protection de l'environnement, des paysages et des personnes, et que les risques de nuisances, d'incendie et d'explosion aient été pris en compte.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile

Les accès en rentrant sont obligatoires, sauf en cas d'impossibilité techniques (largeur de la parcelle, constructions existantes, éléments protégés au titre du L123.1.5 III 2°) et doivent être en retrait d'au moins 5 mètres par rapport au bord de la voie.

Les voies privées créées doivent être d'une largeur minimale de 5m.

Voiries : Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire (SPANC). Ces dispositifs devront, le cas échéant être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation d'un tel dispositif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné, et pourra mettre en place des solutions de type récupérateur d'eau ou fosse enterrée. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Collecte des déchets :

Pour les opérations comportant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En U

Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 30m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Dans les secteurs indiqués par un trait noir au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. Lorsque les constructions implantées à l'alignement occupent au moins 60% du linéaire de front de rue, (ou de l'emprise publique, de la voie privée ou publique), les constructions sont alors possibles en second rang sans qu'elles ne respectent l'obligation d'alignement ci-dessus énoncée.

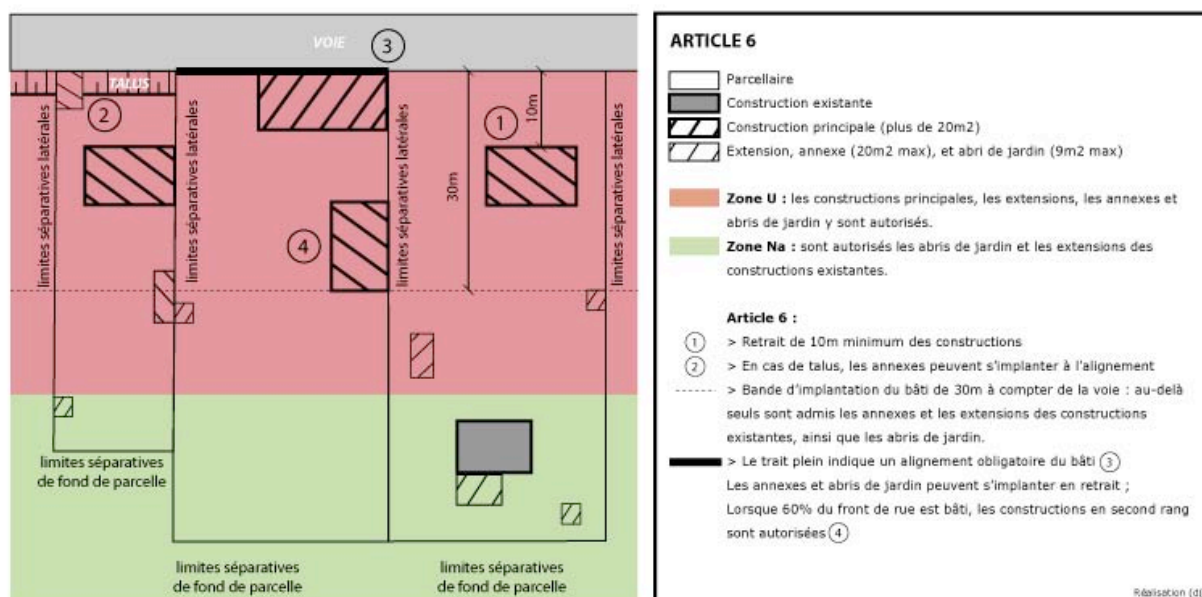
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin dont la superficie n'excédera pas 9 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

Dans le reste du bourg, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10m à partir de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. En cas de talus, les annexes dont la superficie n'excédera pas 20 m² pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.



En Ui

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 5m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

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

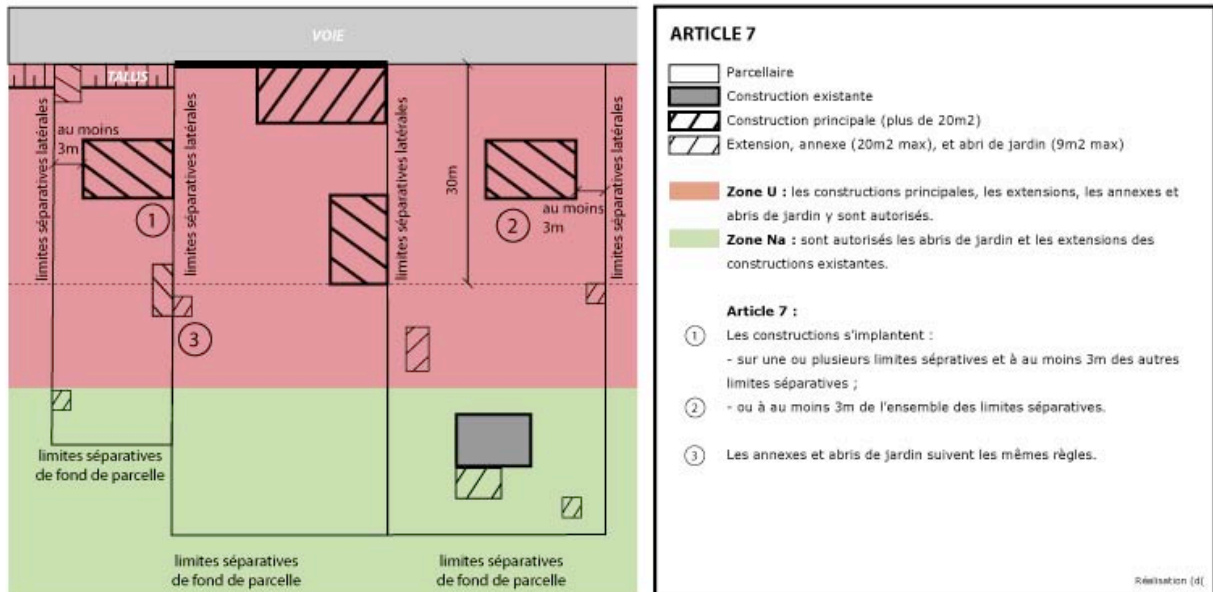
En U et Ui

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à au moins 3m de la limite séparative.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.



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

Les constructions doivent s'implanter à minimum 4m les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin dont la superficie n'excédera pas 9 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

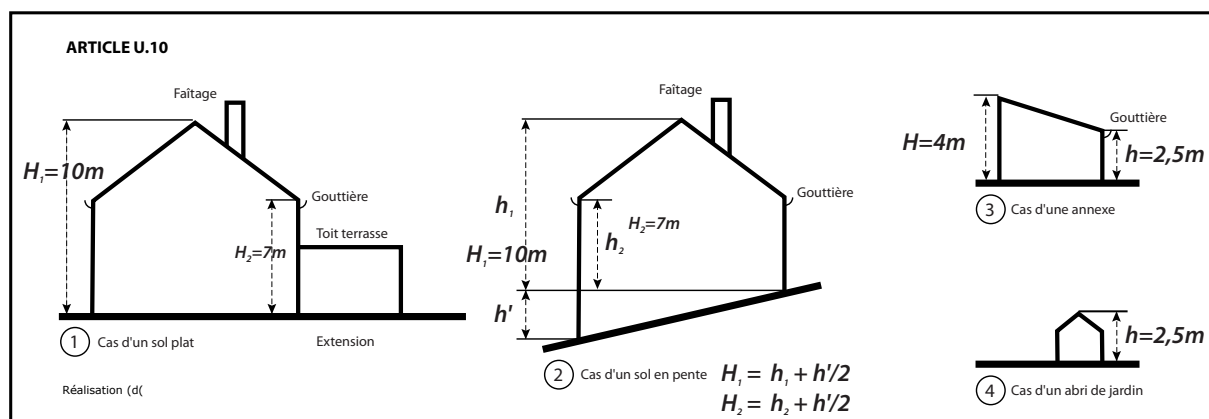
Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

Les annexes, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardin, dont la surface est de 9 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

En Ui

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 10m.

En U et Ui

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

Article U.11 : Aspect extérieur

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux, ni aux bâtiments d'activités situés en Ui.

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment

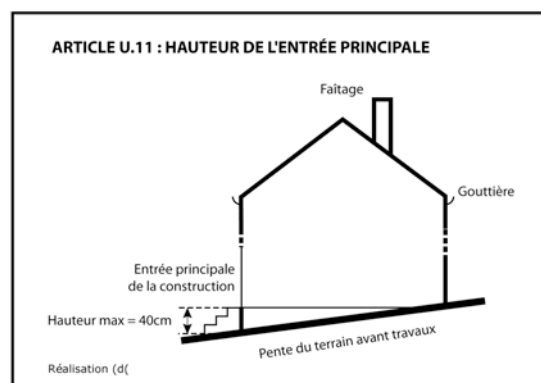
- à la continuité bâtie des entités urbaines ;
- à la volumétrie générale ;
- à la nature et à la forme des percements.

Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions, leurs combles et leurs toitures, devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.



Le premier niveau de plancher de la construction ne devra pas dépasser 0,40m par rapport au terrain naturel.

Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîte sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîte et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et/ou en toit terrasse ;
- aux annexes de moins de 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 10m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « **Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires** » (cf Annexe VI).

Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique. Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés dans le plan de la toiture. Les menuiseries bois seront peintes.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique. Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les clôtures

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'*Orienta­tion d'Aménagement et de Programmation thématique* appelée « *Traitement des limites et jardins* », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Les clôtures devront éviter la multiplicité des matériaux, rechercher la simplicité de formes et de structures, et tenir compte du bâti, du site environnant et des clôtures adjacentes.

Les plaques de béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut de parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

> Sur voie et emprise publique :

La hauteur maximale d'une clôture est de 2m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,50m et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, peuvent être autorisés :

- lorsque la clôture est édi­fiée dans le prolongement de murs anciens en pierre ne respectant pas la hauteur énoncée ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées ou en maçonnerie ;
- de parois en bois, de grilles ou de barreaudages ;
- d'une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- de toute combinaison des différents éléments ci-dessus.

> Sur les limites séparatives latérales, la hauteur maximale des clôtures est de 2m. Les haies devront être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

> Sur les limites d'unité foncière en contact avec une zone agricole (A ou Ap) ou naturelle (N ou Na), la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé sans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire.

Éléments à protéger

Les éléments bâtis protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés ; leur suppression est soumise à permis de démolir. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Pour les murs repérés au plan de zonage, les percements sont autorisés à condition que leur nécessité soit justifiée par la création d'un nouvel accès, et au regard de la destination, leur largeur étant limitée à 3,50m.

Pour les éléments de petit patrimoine, protégés au titre du L.123-1-5 III 2°, leur suppression n'est pas autorisée.

Élément n°1 : Mairie

Parcelle : feuille B02, n°136 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Église ;

Protection : bâtiment et dépendance, leurs volumes et percements ; pressoir en bois.

Élément n°2 : École

Parcelles : feuille B01, n°19 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : bâtiment de l'école, ses volumes et percements ; muret de clôture surmonté d'une grille et piliers du portail.

Élément n°3 : Église

Parcelles : feuille B02, n°134 et 135 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Église ;

Protection : l'église, ses volumes et percements ; Christ sur croix et son socle.

Élément n°4 : Manoir du Thil

Parcelle : feuille B01, n°405 ;

Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;

Protection : manoir et dépendance, leurs volumes et percements ; végétation du parc et verger ; mur d'enceinte et piliers du portail.

Élément n°5 : Maison de maître rue Pierre Langlois

Parcelle : feuille B01, n°406 ;

Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;

Protection : bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°6 : Maison bourgeoise Grande Rue

Parcelle : feuille B02, n°419 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : bâtiment principal et dépendances, leurs volumes et percements ; mur de clôture et piliers du portail.

Élément n°7 : Maison de bourg rue des Tilleuls

Parcelle : feuille B01, n°424 ;

Localisation : centre-bourg, rue des Tilleuls ;

Protection : bâtiment principal et dépendance, leurs volumes et percements ; muret en brique surmonté d'une grille.

Élément n°11 : Monument aux morts

Parcelles : feuille B01, n°16 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : le monument.

Élément n°12 : Calvaire de la mare

Parcelles : feuille B02, espace public ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue devant la mare ;

Protection : la statue du Christ et la croix.

Élément n°14 : Calvaire de l'entrée sud-ouest

Parcelle : feuille B01, n°98 ;

Localisation : entrée de bourg sud-ouest, rue du Moulin ;

Protection : la statue du Christ et la croix.

Élément n°15 : Calvaire de l'entrée sud

Parcelle : feuille B02, espace public ;

Localisation : entrée de bourg sud, rue des Tilleuls ;

Protection : la statue du Christ, la croix, son socle et le tilleul.

Élément n°16 : Statue de Saint Jean-Baptiste

Parcelle : feuille B02, espace public ;

Localisation : entrée de bourg sud, rue des Tilleuls ;

Protection : la statue de Saint Jean-Baptiste et l'alcôve.

Élément n°18 : Vierge dans son alcôve

Parcelle : feuille B02, n°466 ;
Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;
Protection : la statue et son alcôve.

Élément n°19 : Pompe à eau Grande Rue

Parcelle : feuille B02, n°172 ;
Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;
Protection : la pompe à eau.

Élément n°20 : Pompe à eau rue Pierre Langlois

Parcelle : feuille B01, n°499 ;
Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;
Protection : la pompe à eau.

Élément n°21 : Pigeonnier du bourg

Parcelle : feuille B02, n°129 ;
Localisation : centre-bourg, rue des Tilleuls ;
Protection : le bâtiment et ses volumes.

Article U.12 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

L'ensemble du territoire communal est concerné par *l'Orienta­tion d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins »*, décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, 70% au moins de la surface non bâtie doit être traitée en espaces de pleine terre.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe I).

En bordure de zone agricole Ap, la plantation de haies est obligatoire. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant à ne pas gêner la parcelle voisine (un retrait de 5m est recommandé).

Éléments du patrimoine à protéger

Les éléments végétaux, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Leur suppression est autorisée sous condition :

- > l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie est autorisé, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;
- > l'abattage d'un arbre protégé est autorisé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Élément n°4 : Manoir du Thil

Parcelle : feuille B01, n°405 ;

Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;

Protection : manoir et dépendance, leurs volumes et percements ; végétation du parc et verger ; mur d'enceinte et piliers du portail.

Élément n°15 : Calvaire de l'entrée sud

Parcelle : feuille B02, espace public ;

Localisation : entrée de bourg sud, rue des Tilleuls ;

Protection : la statue du Christ, la croix, son socle et le tilleul.

Les mares protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservées. Elles ne peuvent être comblées.

Élément n°24 : Mare

Parcelle : feuille B02, n°123 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : la mare.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU, repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement.

- > Chemin A : chemin rural n°13 dit « chemin de la Londe » ;
- > Chemin C : chemin rural n°3 dit « Sente de derrière les Jardins » ;
- > Chemin F : chemin rural n°11 dit « Ruellette » ;
- > Chemin G : Sente de derrière les Jardins.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les normes et les performances en vigueur.

Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le câblage en fibre optique est imposé pour toute construction neuve et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **un sous-secteur Ap** (A paysage) dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt général.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A et Ap

Sont interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article A.2, ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec l'activité agricole ou forestière, le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte aux paysages, à la salubrités ou à la sécurité publique :

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En A

Les constructions et installations à destination d'activité agricole ou forestière sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, annexes et abris de jardin, sont autorisées, sous condition :

- d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de justifier du besoin de présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation ;
- d'être situées, si possible, à moins de 100m des installations nécessitant une surveillance.

Dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; les abris de jardins sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m².

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sont autorisés, sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein de l'exploitation agricole, liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges...) sont autorisées sous condition d'être compatible avec l'activité agricole.

En A, et Ap

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole, et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – En A et Ap

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Protections, risques et nuisances – En A et Ap

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Les éléments paysagers** protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions :

- > Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments ;
- > Les percements des murs de clôture à condition que leur nécessité soit justifiée par la création d'un nouvel accès, et au regard de la destination, leur largeur étant limitée à 5m ;
- > l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;
- > l'abattage d'un arbre protégé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

- **Le risque lié au ruissellement des eaux pluviales** : sont interdites sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les installations en mesure de bloquer l'écoulement naturel des eaux pluviales ; les terrains devront restés perméables.

- **Le risque lié au remontée de la nappe phréatique** : la commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

- **Secteurs de présence avérée de carrière souterraine** : dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes, dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles** : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe V), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

Protections, risques et nuisances – En Ap

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Risques liés aux canalisations de gaz** : dans les secteurs concernés par des risques liés aux canalisations de gaz, allant des effets létaux significatifs (Zels) aux effets irréversibles (Zei), tels qu'indiqués au plan de zonage, il appartient au constructeur de se renseigner sur la zone de risques du projet, la nature des risques et, le cas échéant, de prendre toutes les mesures nécessaires à leur prise en compte. Les constructions et installations non interdites à l'article A.1

sont autorisées sous conditions :

- > en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ;
- > en Zone des premiers effets létaux (Zpel), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes ;
- > en Zone des effets irréversibles (Zei), d'informer le transporteur du projet et d'engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande d'autorisation de construire.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire (SPANC). Ces dispositifs devront, le cas échéant être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation d'un tel dispositif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné, et pourra mettre en place des solutions de type récupérateur d'eau ou fosse enterrée. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 5m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives et à au moins 5m des autres limites séparatives ;
- ou à une distance d'au moins 5m de l'ensemble des limites séparatives.

Cela sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

En A

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

Les annexes, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardin, dont la surface est de 9 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

En A et Ap

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) est limitée à 15 m.

Article A.11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

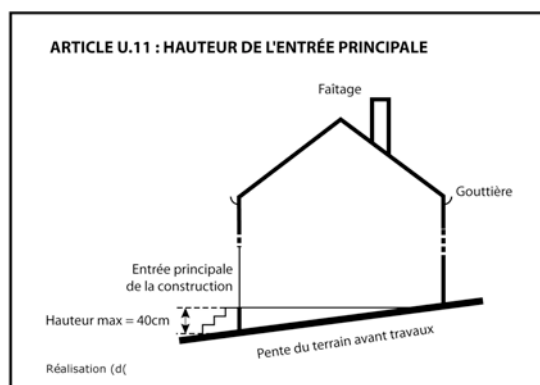
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
Les volumes seront simples et devront offrir une unité d'ensemble.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.



Le premier niveau de plancher de la construction ne devra pas dépasser 0,40m par rapport au terrain naturel.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les constructions à usage agricole, la pente de toit est de 20° minimum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et/ou en toit terrasse ;
- aux annexes de moins de 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 9m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « **Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires** » (cf Annexe VI).

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles

Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits). Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Façades et parements extérieurs des constructions à usage d'habitation

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Ouvertures, menuiserie des constructions à usage d'habitation

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique. Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés dans le plan de la toiture. Les menuiseries bois seront peintes.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique. Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les clôtures

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Les clôtures devront éviter la multiplicité des matériaux, rechercher la simplicité de formes et de structures, et tenir compte du bâti, du site environnant et des clôtures adjacentes.
Les plaques de béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut de parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

> Sur voie et emprise publique :

La hauteur maximale d'une clôture est de 2m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,50m et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, peuvent être autorisés :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierre ne respectant pas la hauteur énoncée ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein, en pierres appareillées ou en maçonnerie ;
- de parois en bois, de grilles ou de barreaudages ;
- d'une haie vive d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- de toute combinaison des différents éléments ci-dessus.

> Sur les autres limites, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé sans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire. Les haies devront être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Éléments à protéger

Les éléments bâtis protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés ; leur suppression est soumise à permis de démolir. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Pour les murs repérés au plan de zonage, les percements sont autorisés à condition que leur nécessité soit justifiée par la création d'un nouvel accès, et au regard de la destination, leur largeur étant limitée à 3,50m.

Pour les éléments de petit patrimoine, protégés au titre du L.123-1-5 III 2°, leur suppression n'est pas autorisée.

Élément n°8 : Ferme Grande Rue

Parcelle : feuille B02, n°445 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : les bâtiments à l'alignement sur la rue, leurs volumes et percements.

Élément n°9 : Grange Grande Rue

Parcelle : feuille B02, n°401 ;

Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;

Protection : la grange, ses volumes et percements ; mur de clôture et piliers du portail.

Élément n°23 : Vestiges du château

Parcelles : feuille C01, n°1 à 3, et 22 ;

Localisation : au sud du centre-bourg ;

Protection : vestiges de l'ancien château : tronçons de murs, pigeonnier, caves voûtées et alignement d'arbres.

Article A.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

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

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe I).

Éléments du patrimoine à protéger

Les éléments végétaux, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Leur suppression est autorisée sous condition :

- > l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie est autorisé, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;
- > l'abattage d'un arbre protégé est autorisé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Élément n°17 : Statue de la vierge

Parcelle : feuille B01, espace public ;
Localisation : centre-bourg, Grande Rue ;
Protection : la statue.

Élément n°23 : Vestiges du château

Parcelles : feuille C01, n°1 à 3, et 22 ;
Localisation : au sud du centre-bourg ;
Protection : vestiges de l'ancien château : tronçons de murs, pigeonier, caves voûtées et alignement d'arbres.

Élément n°26 : Haies au nord du bourg

Parcelles : feuille B01, n°3, 6 et 405 ;
Localisation : au nord du centre-bourg, le long de la Sente de derrière les jardins.
Protection : les alignements d'arbres (dont parc du manoir).

Élément n°27 : Haie du plateau

Parcelle : feuille ZD, n°3b ;
Localisation : au sud du bourg, sur le plateau agricole ;
Protection : la haie.

Élément n°28 : Haie à l'est du territoire communal

Parcelle : feuille ZC, n°6 ;
Localisation : en limite communale est ;
Protection : la haie.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU, repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement.

- > Chemin A : chemin rural n°13 dit « chemin de la Londe » ;
- > Chemin B : chemin rural n°20 dit « chemin de la Londe » ;
- > Chemin C : chemin rural n°3 dit « Sente de derrière les Jardins » ;
- > Chemin D : chemin rural n°6 dit « de Simon le Long » ;
- > Chemin E : chemin rural n°30 dit « ancien chemin de Doudeauville » ;
- > Chemin H : chemin longeant la D14bis.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur N vise à la protection des secteurs remarquables de la commune, d'un point de vue paysager et environnemental.

Le sous-secteur Na est composé :

- d'une couronne de jardins situés en périphérie des secteurs urbains, en mesure d'assurer la transition paysagère entre les entités urbaines et les espaces de grande agriculture, ainsi que l'infiltration et l'auto-épuration des eaux de ruissellements.
- des secteurs bâtis situés hors des secteurs agglomérés dans lesquels seule une constructibilité limitée des constructions existantes est autorisée ;

Sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est déjà construite, sont autorisés une extension de 30m² maximum, un abri de jardin de 9m² maximum et une annexe de 20 m² maximum. Les autres unités foncières sont inconstructibles.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En N et Na

Sont interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article N.2, ainsi que les installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites ou aux milieux naturels, aux paysages, à la salubrités ou à la sécurité publique, notamment les exhaussements et affouillements, remblais et déblais, ainsi que les dépôts de toutes natures, en mesure d'empêcher le ruissellement et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espace Boisé Classé, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisement est interdit.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En N et Na

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m.

En Na

Sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est déjà construite, sont autorisés :

- une seule extension, dont l'emprise au sol n'excédera pas 30m², est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- un seul abri de jardin, dont l'emprise au sol n'excédera pas 9m², est autorisé par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- une seule annexe, dont l'emprise au sol n'excédera pas 20 m², est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- une piscine non couverte ou d'une hauteur maximale de 1,80m est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ni à l'environnement.

Les installations publiques, équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – En N et Na

- L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Protections, risques et nuisances – En N et Na

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Les éléments paysagers** protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés dans les plans graphiques du règlement sont soumis à permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions :

> Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments ;

> l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;

> l'abattage d'un arbre protégé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

- **Le risque lié au remontée de la nappe phréatique** : la commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

- **Secteurs de présence avérée de carrière souterraine** : dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes, dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles** : la carte des aléas retrait / gonflement des sols argileux, annexée au présent document (cf Annexe V), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » disponible en annexe du PLU.

Protections, risques et nuisances – En Na

Les constructions citées sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Le risque lié au ruissellement des eaux pluviales** : sont interdites sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les installations en mesure de bloquer l'écoulement naturel des eaux pluviales ; les terrains devront restés perméables.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutefois, un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées ou non bétonnées.

Les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur et aux directives du gestionnaire (SPANC). Ces dispositifs devront, le cas échéant être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif en cas de réalisation d'un tel dispositif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné, et pourra mettre en place des solutions de type récupérateur d'eau ou fosse enterrée. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

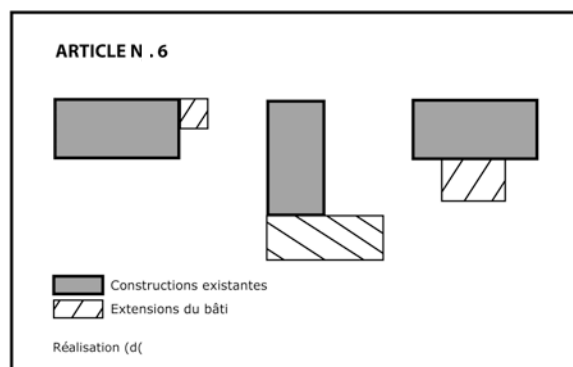
Non réglementé.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

Cas particuliers :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.



Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à au moins 3m de la limite séparative.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas:

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

En Na

Les annexes, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardin, dont la surface est de 9 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

La hauteur des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

En N et Na

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) est limitée à 15 m.

Article N.11 : Aspect extérieur

Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV). Il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

L'aspect général des constructions doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et/ou en toit terrasse ;
- aux annexes de moins de 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 9m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

Capteurs solaires

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être installé avec la même pente que ladite toiture. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la « Charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise » (cf Annexe VI).

Façades et parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, par exemple moulures, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Ouvertures, menuiserie

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique. Ils doivent être constitués soit de lucarne de type traditionnel soit de châssis vitrés dans le plan de la toiture. Les menuiseries bois seront peintes.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique. Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Les clôtures

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Les seules clôtures autorisées seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage à larges mailles laissant passer la petite faune.

La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

Les haies devront être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Éléments à protéger

Les éléments bâtis protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés ; leur suppression est soumise à permis de démolir. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Élément n°4 : Manoir du Thil

Parcelle : feuille B01, n°405 ;

Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;

Protection : manoir et dépendance, leurs volumes et percements ; végétation du parc et verger ; mur d'enceinte et piliers du portail.

Élément n°10 : Maison du garde-barrière

Parcelle : feuille ZD, n°21 ;

Localisation : au sud du territoire communal, le long de la voie ferrée ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Pour les éléments de petit patrimoine, protégés au titre du L.123-1-5 III 2°, leur suppression n'est pas autorisée.

Élément n°13 : Calvaire de l'entrée nord-ouest

Parcelle : feuille B01, espace public ;

Localisation : entrée de bourg nord, rue des Sapins ;

Protection : la statue du Christ, la croix et son socle.

Élément n°22 : Moulin du plateau

Parcelle : feuille ZD, n°17 ;

Localisation : au sud du territoire communale ;

Protection : le pigeonnier.

Article N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain.

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Les Espaces Boisés Classés (EBC), repérés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Leur coupe et abattage sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration, doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur la parcelle doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet.

Les haies vives seront constituées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe I).

Éléments du patrimoine à protéger

Les éléments végétaux, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Leur suppression est autorisée sous condition :

- > l'abattage d'un arbre repéré dans un alignement ou une haie est autorisé, sous réserve que sa suppression ne porte pas atteinte à l'effet d'alignement, ou qu'il soit remplacé par une essence équivalente ;
- > l'abattage d'un arbre protégé est autorisé si cela se justifie par des motifs écologiques, sanitaires ou de sécurité publique, et dans la mesure où ces éléments seront remplacés par des essences de qualité équivalente.

Élément n°4 : Manoir du Thil

Parcelle : feuille B01, n°405 ;

Localisation : centre-bourg, rue Pierre Langlois ;

Protection : manoir et dépendance, leurs volumes et percements ; végétation du parc et verger ; mur d'enceinte et piliers du portail.

Élément n°25 : Verger de l'entrée ouest

Parcelle : feuille B01, n°394 ;

Localisation : entrée de bourg ouest, rue Pierre Langlois ;

Description : le verger.

Élément n°26 : Haies au nord du bourg

Parcelles : feuille B01, n°3, 6 et 405 ;

Localisation : au nord du centre-bourg, le long de la Sente de derrière les jardins.

Protection : les alignements d'arbres (dont parc du manoir).

Élément n°29 : Bosquet du plateau

Parcelle : feuille ZC, n°65a ;

Localisation : au sud-est du bourg, sur le plateau agricole ;

Protection : le bosquet et sa végétation.

Les chemins à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU, repérés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

- Conserver le tracé des chemins ;
- Maintenir des sols perméables ;
- Interdire la pose de clôtures inamovibles empêchant le cheminement.

- > Chemin B : chemin rural n°20 dit « chemin de la Londe » ;
- > Chemin C : chemin rural n°3 dit « Sente de derrière les Jardins » ;
- > Chemin D : chemin rural n°6 dit « de Simon le Long » ;
- > Chemin G : Sente de derrière les Jardins.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe I : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

1- Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :

- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :

- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent être choisies.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

Arbustes de base pour haies

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (*Frangula alnus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus anguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Neprum purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène commune (*Ligustrum vulgare*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne opulus (*Viburnum opulus*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*)

Arbre de taille moyenne

Houx (*Ilex aquifolium*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

Arbres de grande taille

Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Annexe II : Liste des emplacements réservés

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur le plan de zonage de la commune :

- > Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5000
- > Le bourg à l'échelle 1 / 2000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	Gestion des eaux pluviales	Commune	1000 m ²

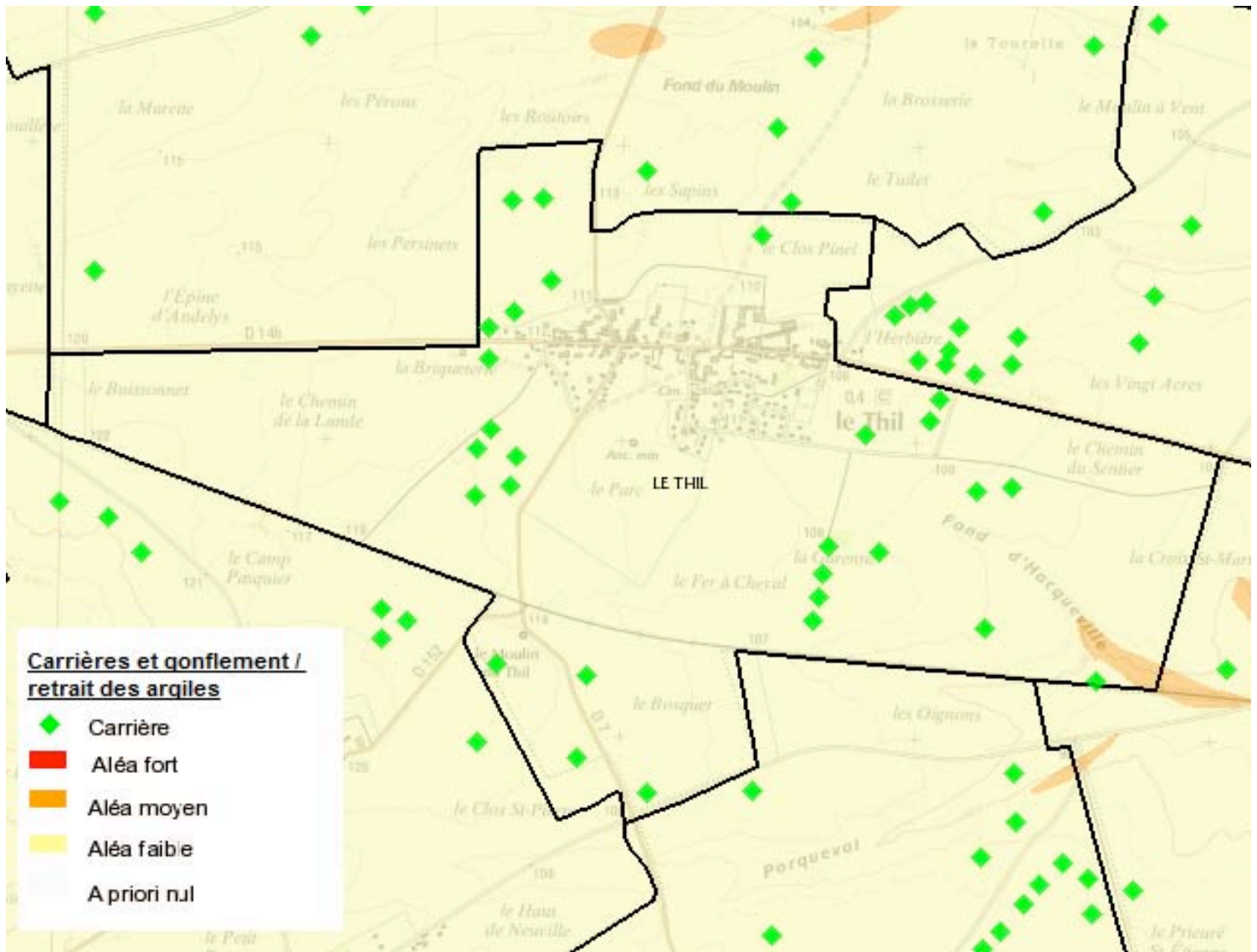
Annexe III : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés sur les planches du plan de zonage de la commune :

- > Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5000
- > Le bourg à l'échelle 1/ 2000

n°	Désignation	Parcelle(s)
LE BÂTI PATRIMONIAL		
Élément n°1	Mairie	Feuille B02, n°136
Élément n°2	École	Feuille B01, n°19
Élément n°3	Église	Feuille B02, n°134 et 135
Élément n°4	Manoir du Thil	Feuille B01, n°405
Élément n°5	Maison de maître rue Pierre Langlois	Feuille B01, n°406
Élément n°6	Maison bourgeoise Grande Rue	Feuille B02, n°419
Élément n°7	Maison de bourg rue des Tilleuls	Feuille B01, n°424
Élément n°8	Ferme Grande Rue	Feuille B02, n°445
Élément n°9	Grange Grande Rue	Feuille B02, n°401
Élément n°10	Maison du garde-barrière	Feuille ZD, n°21
LE PETIT PATRIMOINE		
Élément n°11	Monument aux Morts	Feuille B01, n°16
Élément n°12	Calvaire de la mare	Feuille B02, espace public
Élément n°13	Calvaire de l'entrée nord-ouest	Feuille B01, espace public
Élément n°14	Calvaire de l'entrée sud-ouest	Feuille B01, n°98
Élément n°15	Calvaire de l'entrée sud	Feuille B02, espace public
Élément n°16	Statue de Saint Jean-Baptiste	Feuille B02, espace public
Élément n°17	Statue de la vierge	Feuilles B01, espace public
Élément n°18	Vierge dans son alcôve	Feuilles B02, n°466
Élément n°19	Pompe à eau Grande Rue	Feuilles B02, n°172
Élément n°20	Pompe à eau rue Pierre Langlois	Feuilles B01, n°499
Élément n°21	Pigeonnier du bourg	Feuille B02, n°129
Élément n°22	Moulin du plateau	Feuille ZD, n°17
Élément n°23	Vestiges du château	Feuille C01, n°1 à 3, et 22
LE PATRIMOINE NATUREL		
Élément n°24	Mare	Feuille B02, n°123
Élément n°25	Vergers de l'entrée ouest	Feuille B01, n°394
Élément n°26	Haie au nord du bourg	Feuille B01, n°3, 6 et 405
Élément n°27	Haie du plateau	Feuille ZD, n°3b
Élément n°28	Haie à l'est du territoire communal	Feuille ZC, n°6
Élément n°29	Bosquet du plateau	Feuille ZC, n°65a
LE RÉSEAU DE CHEMINS		
Élément A : chemin rural n°13 dit « chemin de la Londe » ;		
Élément B : chemin rural n°20 dit « chemin de la Londe » ;		
Élément C : chemin rural n°3 dit « Sente de derrière les Jardins » ;		
Élément D : chemin rural n°6 dit « de Simon le Long » ;		
Élément E : chemin rural n°30 dit « ancien chemin de Doudeauville » ;		
Élément F : chemin rural n°11 dit « Ruelle » ;		
Élément G : Sente de derrière les Jardins ;		
Élément H : chemin longeant la D14bis.		

Annexe V : Carte du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – aléas retrait / gonflement des argiles





Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

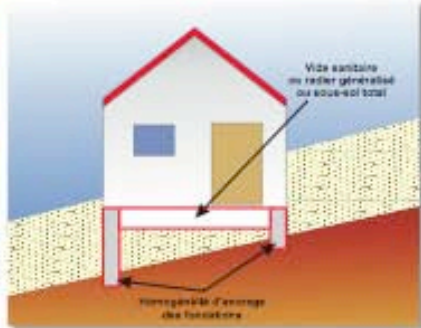
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Que faire si vous voulez :

— Construire —



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

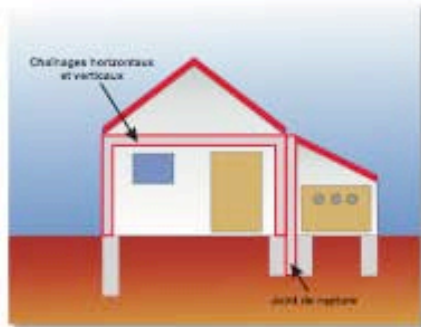
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

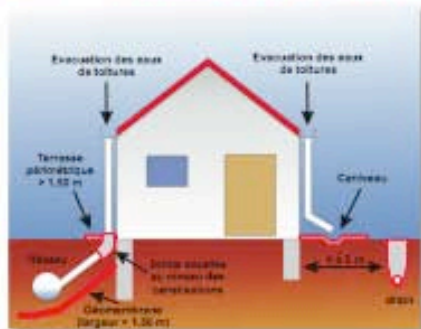
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



— Aménager, Rénover —

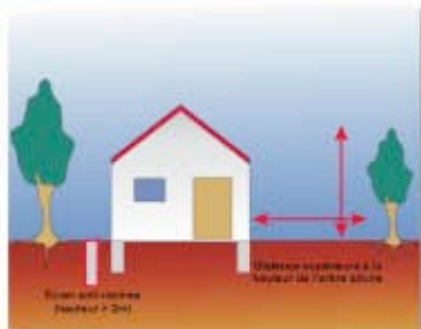


Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Annexe VI : Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

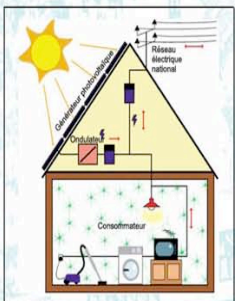
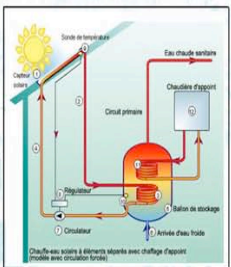
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-d-oise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-d-oise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'Etat/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95



SDAP 95

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classé périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière.

La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

- La pose des panneaux solaires doit intégrer à la fois les principes techniques et les prescriptions paysagères et architecturales.
- Une approche paysagère doit être conduite afin de vérifier l'impact des panneaux solaires depuis l'espace public et depuis les points hauts dans le paysage.
- Les panneaux solaires doivent bénéficier d'une intégration soignée : incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- L'exposition sud sera privilégiée, afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.

On évitera tous matériaux d'imitation des éléments de construction traditionnel (par exemple : tuiles photovoltaïques)

Le bâtiment agricole

L'implantation en toiture se fera en partie basse des rampants en l'absence d'incidence dans le paysage, ou sur une annexe, ou au sol.

L'équipement public, de services, les immeubles d'habitation

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Côté jardin, la localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée. Il s'agira de privilégier toutes les solutions de pose sur les bâtiments annexes ou sur un des éléments architecturaux intégré à la composition architecturale du bâti. L'implantation pourra ainsi se faire en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent.

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

L'installation des panneaux solaires sera pris en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.



SDAP 95



SDAP 95



Beckmann et NThépé, Paris



SDAP 95

Le bâtiment industriel

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toiture et de façades. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique.