

Envoyé en préfecture le 26/02/2025

Reçu en préfecture le 26/02/2025

Publié le

ID : 078-217804442-20250116-PLU_2025-AU

Berger
Levrault

Commune de

NEAUPHLETTE

Modification simplifiée n°2
du Plan Local d'Urbanisme



Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 16 janvier 2025

*Commune de Neauphlette, 3, rue des Loges, 78980 Neauphlette, secretariat.mairie @ neauphlette.fr, tel : 01 34 78 34 91
Cabinet Avice, 3 rue d'Hauteville, 75010 Paris, contact @ avice.fr, 06 15 45 74 36*

Sommaire

Titre I : Dispositions générales.....	4
I. Champ d'application territorial.....	4
II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.....	4
III. Dispositions diverses.....	4
IV. Division du territoire en zones.....	4
V. Adaptations mineures.....	6
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U).....	7
Article U 1 : Occupations et utilisations des sols interdites.....	7
Article U 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....	8
Article U 3 : Accès et voirie.....	9
Article U 4 : Desserte par les réseaux.....	10
Article U 5 : Caractéristiques des terrains.....	10
Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	11
Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	11
Article U 9 : Emprise au sol.....	11
Article U 10 : Hauteur maximale des constructions.....	11
Article U 11 : Aspect extérieur.....	12
Article U 12 : Stationnement.....	14
Article U 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	15
Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS).....	15
Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	15
Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	16
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	17
Article AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites.....	17
Article AU 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....	17
Article AU 3 : Accès et voirie.....	18
Article AU 4 : Desserte par les réseaux.....	19
Article AU 5 : Caractéristiques des terrains.....	19
Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	19
Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	20
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	20
Article AU 9 : Emprise au sol.....	20
Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions.....	20
Article AU 11 : Aspect extérieur.....	20
Article AU 12 : Stationnement.....	22
Article AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	22
Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS).....	22
Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	22
Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	22
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....	24
Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites.....	24
Article A 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....	24
Article A 3 : Accès et voirie.....	25
Article A 4 : Desserte par les réseaux.....	26
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	27
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	27
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	27
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	27
Article A 9 : Emprise au sol.....	27
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions.....	27



Article A 11 : Aspect extérieur.....	28
Article A 12 : Stationnement.....	30
Article A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.....	30
Article A 14 : Coefficient d’occupation du sol (COS).....	30
Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	30
Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	30
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).....	31
Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites.....	31
Article N 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières.....	31
Article N 3 : Accès et voirie.....	32
Article N 4 : Desserte par les réseaux.....	33
Article N 5 : Caractéristiques des terrains.....	34
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	34
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	34
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	34
Article N 9 : Emprise au sol.....	34
Article N 11 : Aspect extérieur.....	35
Article N 12 : Stationnement.....	35
Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	36
Article N 14 : Coefficient d’occupation du sol (COS).....	36
Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	36
Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	37
Annexes.....	38
Annexe 1 : Lexique.....	38
Annexe 2 : Principe d’organisation.....	40
Annexe 3 : Principe d’intégration architecturale.....	41
Annexe 4 : Principe d’intégration paysagère.....	44
Annexe 5: Fiches sur le petit patrimoine.....	49
Annexe 6 : Information sur le risque retrait-gonflement des argiles.....	82
Annexe 7 : Cartographie de l’aléa retrait-gonflement des argiles.....	86
Annexe 8 : Extraits du code de l’urbanisme.....	87

Titre I : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Neauphlette.

II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- le code de l'urbanisme.

III. Dispositions diverses

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. Les travaux, installations et aménagements, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a . de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b . de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c . de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. Les clôtures et les façades sont soumises à déclaration.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés,
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions,
5. Les défrichements sont soumis à déclaration.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

IV. Division du territoire en zones

Zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en catégories de zones :

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et les entités urbaines principales du territoire : la Couarde, les Loges, Beaulieu, Launay, La Haie Montaise, le Coignet. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

- La zone U comporte un sous-secteur particulier, **Ue**, urbain économique, destiné à permettre le développement d'activités économiques commerciales sur la zone des Campanules et la zone dite « Camillet » présente sur le hameau de Launay.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Le PLU comporte une zone **1AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement sur Launay et sur le Coignet (zone 1AU).

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. En zone agricole, les raccordements entre les réseaux publics et les nouvelles installations sont à la charge des pétitionnaires.

- La zone agricole comporte un sous-secteur agricole protégé, **Ap**. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation paysagère.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés notamment. La zone N englobe également certains secteurs bâtis de hameaux, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses (habitat isolé des Loges notamment...).

- La zone N comporte un sous-secteur particulier **NI**, Naturel de loisirs destiné à permettre le développement de logements d'équipements et d'activités récréatives sur Beaulieu et sur le bourg.

En zone naturelle, les raccordements entre les réseaux publics et les nouvelles installations sont à la charge des pétitionnaires.

Contraintes

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs contraintes :

Le risque industriel

Le silo de Bréval est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air et de type SEVESO seuil bas (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine). Il se trouve assujettie de périmètres de protection qui touche le territoire communal. Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression.

Le risque de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz exploitée par GRT Gaz. Cette canalisation instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. A leurs abords, des règles particulières sont à respecter qui sont notamment rappelées dans les servitudes d'utilité publique.

Le risque de nuisances sonores

La voie ferrée Cherbourg/Paris est classée en catégorie 2. Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Servitudes d'urbanisme particulières

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières

- Des **emplacements réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **voies douces**, identifiés au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du Code de l'Urbanisme. Certaines emprises sont repérées sur plan afin de promouvoir le maillage et la continuité des circulations douces (piétonnes, cyclistes...) sur le territoire.
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (mairie, église, la Couarde, ancien corps de ferme...) et du patrimoine naturel (bois, haies, fossés, parcs et jardins...) sont repérés comme élément à protéger. Toute modification de ces éléments est soumise à déclaration.

V. Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Selon le rapport de présentation, la zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et les entités urbaines principales du territoire : la Couarde, les Loges, Beaulieu, Launay, La Haie Montaise, le Coignet. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

- La zone U comporte un sous-secteur particulier, **Ue**, urbain économique, destiné à permettre le développement d'activités économiques commerciales sur la zone des Campanules et la zone dite « Camillet » présente sur le hameau de Launay.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque industriel

Le silo de Bréval est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air et de type SEVESO seuil bas (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine). Il se trouve assujéti de périmètres de protection qui touche le territoire communal. Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression. Le Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI) est joint au dossier de PLU et doit être consulté en cas de projet implantés dans les périmètres de protection.

Le risque de nuisances sonores

La voie ferrée Cherbourg/Paris est classée en catégorie 2 Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Article U 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et aménagements à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier, sauf gîtes et chambres d'hôtes,
- Les constructions et aménagements à destination industrielle,
- Les constructions et aménagements à destination d'entrepôts,
- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (nuisances sonores, pollution du sol)
- Le stockage et le transit de tous matériaux, de dépôts, de déchets, sauf le stockage agricole.

Dans les secteurs soumis au risque industriel

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

Pour le seul secteur Ue

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

Article U 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250 m², qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les aménagements et extensions des activités agricoles existantes sous réserve d'être liées au maintien de l'activité ou de sa diversification,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements au sein d'une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière, il sera réalisé au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique :

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (effets létaux), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (effets irréversibles) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (effets indirects), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. »

Pour le seul secteur Ue

- Les aménagements et extensions des constructions existantes à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce ou de loisirs liés par exemple à l'activité agricole et à condition que l'opération ne conduise pas à des délaissés et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Article U 3 : Accès et voirie

Accès

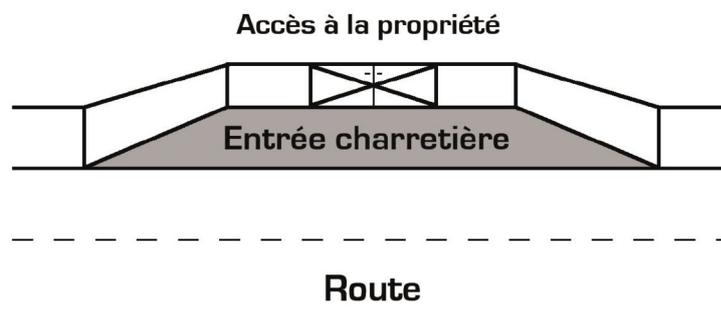
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le cadre de division parcellaire, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

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

Pour des raisons de sécurité (accès pompiers, ...), les accès doivent être traités comme des entrées charretières pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie sans avoir à manoeuvrer de portail selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



Secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110

Plus particulièrement, pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les portails des accès débouchant sur la route départementale devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons et la circulation agricole.

Secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 11, 89 et 110, les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, doit être raccordé à un dispositif d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle, non desservie par le réseau public d'assainissement, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière ou l'écoulement au sein du réseau séparatif pour les secteurs concernés (Launay, Beaulieu, les Loges, la Couarde...) sous condition d'acceptation de la mairie. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

N'est pas réglementé.

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

Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. Les annexes et dépendances doivent être implantées à l'alignement des constructions principales ou en retrait de 10 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. L'alignement doit être marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches... édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Pour les secteurs identifiés au plan

Sur le secteur de la Haie Montaise, les constructions doivent s'implanter en retrait de 30 mètres maximum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

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

Les constructions aménagements et extensions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer. Sur les limites séparatives, le ou les murs doivent être aveugles. Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle. Les annexes et dépendances doivent être implantées en retrait d'1,50 mètre minimum. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

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

N'est pas réglementé.

Article U 9 : Emprise au sol

N'est pas réglementé.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R + C ou R + 1 + C,
- 10 m au faîtage et 6 m à l'égout de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Pour le seul secteur Ue

La hauteur des extensions des constructions existantes autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Article U 11 : Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Éléments généraux

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable.
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux,
- Le blanc pur et les couleurs violentes sauf pour les menuiseries,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les tuiles bétons et les tuiles de couleur noire,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles, fibrociments, bac acier, ...),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,

- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n° 5 du présent règlement.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état...).

Les murs anciens et les piliers traditionnels ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

Réalisation de nouvelles constructions

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

- Couverture : la toiture doit être à deux pans et respecter une pente comprise entre 35° et 45°,
- Clôture : les clôtures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (type pierres avec joints beurrés) et couronnées d'un chapeau destiné à les protéger de l'humidité.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune.

Pente des toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.
- Les annexes, vérandas, et extensions de moins de 20 m² ne sont pas concernées par ces règles. »

Aspect des toitures

Les toitures doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées :

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- De murets de 0 à 0,60 m surmontés de barreaudage ou de grillage,
- de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Pour le seul secteur Ue

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...)

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Dispositifs publicitaires

Les dispositifs de publicité doivent être intégrés dans les volumes bâtis (sur bâtiments).

Article U 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement et un maximum de quatre places de stationnement par logement. Dans le cas de division de propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque division. Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit

répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Pour le seul secteur Ue

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux besoins des constructions et installations. Cela prend en compte les véhicules nécessaires à la réalisation de l'activité et l'accueil des véhicules des clients (professionnels ou non) de ses activités. Pour toute construction à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Article U 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans l'annexe n°5 du présent document.

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires. En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour le seul secteur Ue

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

N'est pas réglementé.

Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article U 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé 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 fourreaux pour la fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Selon le rapport de présentation, la zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat en continuité de l'urbanisation existante du bourg. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Le risque industriel

Le silo de Bréval est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air et de type SEVESO seuil bas (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine). Il se trouve assujéti de périmètres de protection qui touche le territoire communal. Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression. Le Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI) est joint au dossier de PLU et doit être consulté en cas de projet implantés dans les périmètres de protection.

Article AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et aménagements à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier, sauf gîtes et chambres d'hôtes,
- Les constructions et aménagements à destination industrielle,
- Les constructions et aménagements à destination d'entrepôts,
- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (nuisances sonores, pollution du sol)
- Le stockage et le transit de tous matériaux, de dépôts, de déchets, sauf le stockage agricole.

Dans les secteurs soumis au risque industriel

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination de bureaux ou d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250 m², qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique :

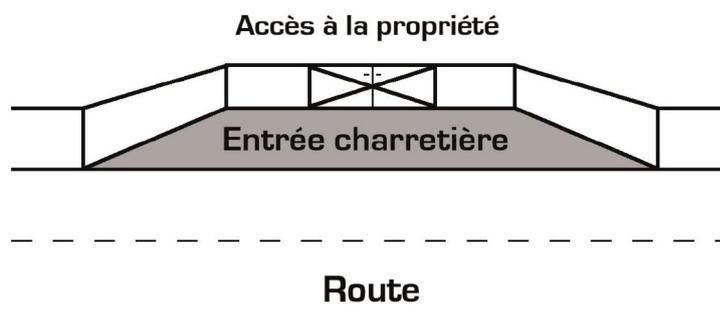
- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (effets létaux), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (effets irréversibles) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (effets indirects), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. »

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. En application des orientations d'aménagement définies, les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions.

Pour des raisons de sécurité (accès pompiers, ...), les accès doivent être traités comme des entrées charretières pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie sans avoir à manœuvrer de portail selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, doit être raccordé à un dispositif d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

N'est pas réglementé.

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

Les constructions, à l'exception des aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de **12** mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Les constructions aménagements et extensions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.

Sur les limites séparatives, le ou les murs doivent être aveugles.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

N'est pas réglementé.

Article AU 9 : Emprise au sol

N'est pas réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R + C ou R + 1 + C,
- 10 m au faîtage et 6 m à l'égout de la toiture.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Éléments généraux

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable.

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux,
- Le blanc pur et les couleurs violentes sauf pour les menuiseries,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les tuiles bétons et les tuiles de couleur noire,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles, fibrociments, bac acier, ...),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que les constructions annexes, murs, clôtures et éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Réalisation de nouvelles constructions

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune.

Pente des toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.
- Les annexes, vérandas, et extensions de moins de 20 m² ne sont pas concernées par ces règles. »

Aspect des toitures

Les toitures doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- De murets de 0 à 0,60 m surmontés de barreaudage ou grillage,

- de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Article AU 12 : Stationnement

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement par logement et un maximum de quatre places de stationnement par logement. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Article AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires. En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

N'est pas réglementé.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé 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 fourreaux pour la fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Selon le rapport de présentation, la zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le risque industriel

Le silo de Bréval est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation présentant des dangers de pollution par rejet de liquide dans l'eau ou de gaz dans l'air et de type SEVESO seuil bas (phénomène dangereux ayant des conséquences sur la vie humaine). Il se trouve assujéti de périmètres de protection qui touche le territoire communal. Dans ses différents périmètres de protection, des mesures constructives sont à prendre en compte. Les constructions devront notamment présenter des caractéristiques de nature à garantir leur résistance aux effets de surpression. Le Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI) est joint au dossier de PLU et doit être consulté en cas de projet implantés dans les périmètres de protection.

- La zone A comporte un sous-secteur **Ap**, agricole protégé. Ce sous- secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation paysagère.

Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

Dans le sous-secteur Ap

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

Dans les secteurs soumis au risque industriel

Toute construction et occupation non mentionnées à l'article A2.

Article A 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- Les extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L.

151-11° du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à des activités d'accueil, de loisirs et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) ou à des activités économiques à destination artisanale ou commerciale,

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique :

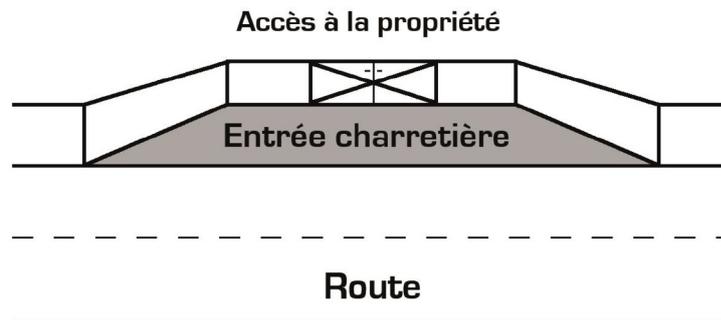
- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (effets létaux), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (effets irréversibles) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (effets indirects), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. »

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Pour des raisons de sécurité (accès pompiers, ...), les accès doivent être traités comme des entrées charretières pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie sans avoir à manœuvrer de portail selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.



Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, non desservie par le réseau public d'assainissement, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 15 mètres minimum, depuis l'emprise des voies publiques, sur la façade de l'entrée principale.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

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

N'est pas réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Bâtiments agricoles

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Bâtiments d'habitation

En tout point de la construction, la hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder :

- R + C ou R + 1 + C,
- 10 m au faîtage et 6 m à l'égout de la toiture.

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.

Article A 11 : Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Bâtiments agricoles

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Bâtiments d'habitation

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Éléments généraux

Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable.
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples) et les imitations de matériaux,
- Le blanc pur et les couleurs violentes sauf pour les menuiseries,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les tuiles bétons et les tuiles de couleur noire,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles, fibrociments, bac acier, ...),

- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que les constructions annexes, murs, clôtures et éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Réalisation de nouvelles constructions

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune.

Toitures

Pente des toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.
- Les annexes, vérandas, et extensions de moins de 20 m² ne sont pas concernées par ces règles. »

Aspect des toitures

Les toitures doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes,
- De murets de 0 à 0,60 m surmontés de barreaudage ou grillage,
- de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Article A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement des fossés doit être maintenu.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans l'annexe n°5 du présent document.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

N'est pas réglementé.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Les projets énergétiques liés aux toitures solaires sur les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve d'examen de bonne intégration paysagère.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

N'est pas réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Selon le rapport de présentation, la zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés notamment. La zone N englobe également certains secteurs bâtis de hameaux, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses (habitat isolé des Loges notamment...). La zone N comporte un sous-secteur particulier NI, Naturel de loisirs destiné à permettre le développement de logements d'équipements et d'activités récréatives sur Beaulieu et sur le bourg.

Le risque de nuisances sonores

La voie ferrée Cherbourg/Paris est classée en catégorie 2 Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

Dans les secteurs soumis au risque industriel

Toute construction et occupation non mentionnées à l'article N2.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière,
- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière. Cette règle ne concerne pas les piscines à ciel ouvert, les terrains de tennis et autre aménagements extérieurs,
- Les abris pour animaux à condition d'être démontables et d'être réalisés selon 3 pans fermés,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve

qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs concernés par un risque technologique :

- Dans la zone de protection de 270 mètres autour d'un silo à engrais (effets létaux), l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions de même que les changements de destinations sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux.
- Dans la zone de protection de 595 mètres autour d'un silo à engrais (effets irréversibles) et dans la zone de protection de 1185 mètres autour d'un silo à engrais (effets indirects), les nouvelles constructions doivent être conçues pour réduire leur vulnérabilité aux effets de surpression. »

Dans le seul secteur NI

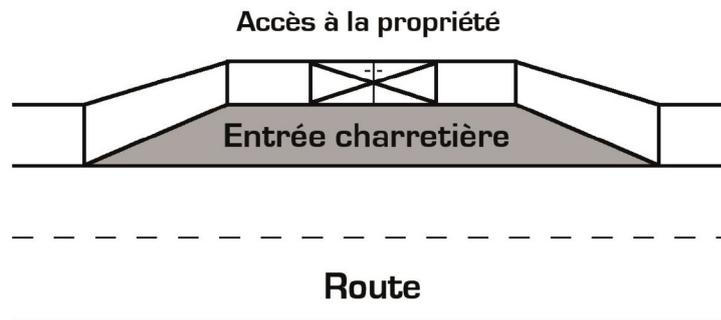
- Les aménagements, constructions et installations à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Pour des raisons de sécurité (accès pompiers, ...), les accès doivent être traités comme des entrées charretières pour permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie sans avoir à manœuvrer de portail selon le schéma de principe ci-après. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.



Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, doit être raccordé à un dispositif d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur. Toute construction ou installation nouvelle, non desservie par le réseau public d'assainissement, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer des pollutions du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le seul secteur NI

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 m minimum avec les limites séparatives.

Dans le seul secteur NI

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

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

N'est pas réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m² de surface de plancher. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40 m² de surface de plancher.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture. Les abris pour animaux doivent respecter une hauteur de 3 m maximum.

Dans le seul secteur NI

La hauteur totale des constructions à destination d'équipements ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture.

Article N 11 : Aspect extérieur

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels. L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Philosophie

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les niveaux du rez de chaussée finis ne devraient pas être supérieurs à 50 cm du terrain naturel et sur terrain en pente, l'altimétrie sera calculée par rapport au point le plus défavorable.
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

Toitures

Pente des toitures

- Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.
- Les annexes, vérandas, et extensions de moins de 20 m² ne sont pas concernées par ces règles. »

Aspect des toitures

Les toitures doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Pente des toitures des équipements autorisés

Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté

aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent être installées en nombre suffisant.

Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement des fossés doit être maintenu.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans l'annexe n°5 du présent document.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires. En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Dans le seul secteur NI

Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

N'est pas réglementé.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

N'est pas réglementé.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

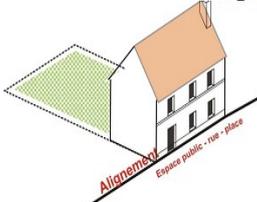
N'est pas réglementé.

Annexes

Annexe 1 : Lexique

Alignement

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Domaine public : voie ou place avec plan d'alignement

Annexe et dépendance

Construction de faible dimension située sur la même unité foncière que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier...). Elle n'est donc pas habitable.

Délaissé

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager...) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés...)
- des places de stationnement de surface.

Extension

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension

mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faitage ou l'acrotère.

Logement de type locatif aidé

Logement mis en location par un propriétaire privé ou public pour un prix modéré à des personnes qui bénéficient d'aides financières (ménages à revenus moyens et modestes). Il est à préciser qu'une majorité de la population peut prétendre à ce type de logement : étudiants, jeunes couples avec ou sans enfants, personnes âgées, personnes malades ou handicapées...L'objectif ici est de mixer les populations, soit de pouvoir accueillir sur le territoire des locataires et des propriétaires, des jeunes et moins jeunes, des petits et des grands logements...

Niveau du sol naturel

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération

Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale

Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.

Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sol naturel

Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

Annexe 2 : Principe d'organisation

Aide à l'application des articles 6 et 7 pour les constructions à usage d'habitation

Article 6

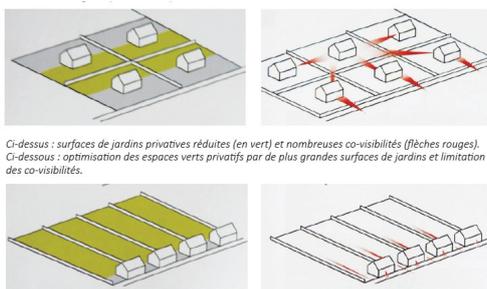
Ne pas implanter sa construction trop en retrait pour :

- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
 - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
- Rationaliser les accès et éviter la création de voirie inutile et coûteuse.
 - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Article 7

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle pour :

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus autour de l'habitation.
 - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie...). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage...) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- Respecter les espaces d'intimité de chacun :
 - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages...



Ci-dessus : surfaces de jardins privées réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges).
Ci-dessous : optimisation des espaces verts privés par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.

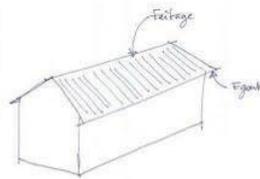
Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

Annexe 3 : Principe d'intégration architecturale

Aide à l'application de l'article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur au faîtage est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive.

Aide à l'application de l'article 11 : Restauration et réhabilitation d'une construction ancienne

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci doivent être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ou présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes doivent être nettoyées, vérifiées et rejointées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits « à pierre vue » ou « beurré à fleur » : Les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais plus foncés que le matériau d'appareil.

Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

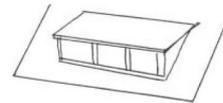
Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates.

Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des ouvertures en toiture

Sont interdites les types de lucarnes suivantes

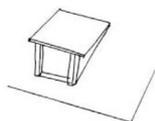


Lucarne à fronton courbe



Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes



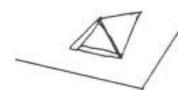
Lucarne rampante



Lucarne à pignon ou à fronton



Lucarne à croupe ou capucine



Houteau triangulaire

Aide à l'application de l'article 11 : implantation de brise-vues

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle...). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les

canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) sont interdits.



Annexe 4 : Principe d'intégration paysagère

Liste des arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 10 mètres)

Nom de l'espèce		Humidité du sol	Plantations de haie	Boisements
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Inondé une partie de l'année		
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Assez sec à frais	X	X
Châtaignier commun [Châtaignier]	<i>Castanea sativa</i>	Assez sec à frais	X	X
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Assez sec à humide	X	X
Chêne sessile [Rouvre]	<i>Quercus petraea</i>	Assez sec à frais		X
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sec à frais	X	X
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frais à humide	X	X
Hêtre commun [Hêtre]	<i>Fagus sylvatica</i>	Sec à frais	X	X
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	Assez sec à frais	X	
Peuplier tremble [Tremble]	<i>Populus tremula</i>	Frais à très humide		X
Prunier merisier (s.l.)	<i>Prunus avium</i>	Assez sec à frais	X	X
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Inondé une partie de l'année		
Sorbier alisier	<i>Sorbus torminalis</i>	Assez sec à frais	X	X
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Sec à frais	X	X
Sorbier domestique	<i>Sorbus domestica</i>	Sec	X	X
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sec		X
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Assez sec à frais	X	

Liste des arbustes (hauteur à l'âge adulte entre 1 et 10 mètres)

Nom de l'espèce		Humidité du sol	Plantations de haie	Boisements
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Sec	X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> <i>L. subsp. sanguinea</i>	Sec à assez humide	X	X
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Très sec à frais	X	X
Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]	<i>Corylus avellana</i>	Sec à assez humide	X	X
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Frais à humide	X	X
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Très sec à frais	X	X
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Assez sec à humide	X	X
Houx commun [Houx]	<i>Ilex aquifolium</i>	Assez sec à humide	X	X
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sec à frais	X	X
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	Sec à frais	X	X
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Sec	X	
Prunier épineux [Prunellier]	<i>Prunus spinosa</i>	Très variable	X	
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Sec	X	
Groseillier rouge [Groseillier à grappes]	<i>Ribes rubrum</i>	Humide	X	
Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]	<i>Ribes uva-crispa</i>	Frais	X	
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	Sec à frais	X	X
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	Sec à très humide		
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Frais à très humide		X
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Humide		
Saule à trois étamines [Saule amandier]	<i>Salix triandra</i>	Frais à très humide		
Salix viminalis	<i>Saule des vanniers</i> [Osier blanc]	Très humide		
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Assez sec à humide	X	
Viorne lantane [Mancienne]	<i>Viburnum lantana</i>	Sec à frais	X	X
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Frais	X	

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il est donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	Symphyotrichum lanceolatum
Azolla fausse-fougère	Azolla filiculoides
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum
Buddleia du père David	Buddleja davidii
Crassule de Helm	Crassula helmsii
Élodée de Nuttall	Elodea nuttallii
Élodée du Canada	Elodea canadensis
Érable negundo	Acer negundo
Faux-vernis du Japon	Ailanthus altissima
Herbe de la pampa	Cortaderia selloana
Renouée du Japon	Fallopia japonica
Balsamine géante	Impatiens glandulifera
Raisin d'Amérique	Phytolacca americana
Cerisier tardif	Prunus serotina
Renouée de Sakhaline	Reynoutria sachalinensis
Séneçon sud-africain	Senecio inaequidens
Solidage du Canada	Solidago canadensis
Solidage glabre	Solidago gigantea
Thuyas	Thuja

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul



Erable champêtre,



Frêne commun



Aubépine,



Cornouiller sanguin,



Fusain d'Europe



Prunellier,



Sureau Noir

Aide à l'application de l'article 13 : Créer une haie champêtre en limite séparative

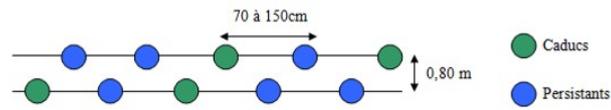
Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural remplit plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.

- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



Annexe 5: Fiches sur le petit patrimoine

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Neauphlette est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique, le PLU a utilisé la loi paysage pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été religieuses (église...), agricole (corps de ferme...), lié à l'eau de façon naturelle (mares, fossés...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution.
- Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi n'est ainsi pas d'imposer des contraintes particulières aux propriétaires mais d'inciter, en cas de projet de restauration, à une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Élément n° 1

Identification

- N° de parcelle concerné : 122
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Loges

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : église
- Description de l'élément à protéger : Cet édifice religieux a subi des transformations au cours du XVI^e siècle, puis des restaurations plus modernes. Cette église a beaucoup souffert au cours du XX^e siècle (dans les années 1950 : vente de mobilier, toiture...). Il ne reste plus aujourd'hui que la tour carrée du clocher, véritable point de repère dans le paysage, placée contre l'ancien pignon occidental et quelques ruines de la nef et du chœur. Au-dessus de la porte d'entrée moderne subsiste une baie en arc brisé d'époque gothique. Elle est constituée de moellons calcaires ainsi que de modénatures en pierre. La toiture est composée de tuiles plates locales.

Afin de maintenir son intérêt architectural, religieux et paysager, l'église doit être préservée à l'identique.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 2

Identification

- N° de parcelle concerné : 116
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Loges

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mairie
- Description de l'élément à protéger : La Mairie de Neauphlette, rénovée récemment dans la cadre de l'application du contrat rural de la commune, a conservé son attrait architectural tout en étant modernisée. Elle est composée d'un moellon calcaire pour les façades, de tuiles plates locales pour le toit, et de briques pour les deux cheminées.

La Mairie doit être préservée à l'identique en matière d'ordonnancement, d'alignement des ouvertures, de matériaux utilisés....

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 3

Identification

- N° de parcelle concerné : 137, 139, 233
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Etangs
- Description de l'élément à protéger : Plusieurs étangs sont situés dans la partie Sud du bourg, proches du Radon et participent à la qualité écologique globale de la commune. Ils jouent un rôle hydraulique en tamponnant les eaux. Outre leur rôle de régulation hydraulique, ils jouent également un rôle paysager et un rôle récréatif.

Les étangs privatifs. Ces étangs sont accompagnés sur leurs pourtours d'une végétation dense typique des milieux humides qui constituent un intérêt fort pour l'environnement. Les constructions autorisées dans ce type de milieu doivent être encadrées et limitées afin de ne pas dénaturer les lieux d'un point de vue écologique et paysager (retrait d'au moins 5m des berges).

Les étangs doivent être maintenus dans leur fonctionnement (il est interdit de les reboucher ou de nuire à leur fonction hydraulique). Les végétations de type humides doivent être conservées.

L'étang communal : Il s'agit de l'étang communal, dédié à la pêche et des pratiques de loisirs. Cette zone est en effet utilisée pour les événements festifs de plein air. Elle a vocation à être aménagée de façon plus qualitative et plus ludique. Cet étang est accompagné sur ces pourtours d'une végétation dense typique des milieux humides. Cette végétation et le biotope créé par les milieux humides constituent un intérêt fort pour l'environnement. Hormis des constructions légères vouées à la pratique des loisirs, aucune autre construction ne peut prendre place à ses abords afin de ne pas dénaturer les lieux d'un point de vue écologique et paysager. L'étang doit être maintenu dans son fonctionnement (il est interdit de le reboucher ou de nuire à leur fonction hydraulique). Les végétations de type humides doivent être conservées.

Photographie des éléments à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 4

Identification

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger : A 100m le long de la rue des Gilles

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Rû du Radon
- Description de l'élément à protéger : Le Radon, est un petit cours d'eau, ou rû qui poursuit l'écoulement du ruisseau de l'étang sur la commune. Il amène une qualité paysagère et écologique sur la commune. Il s'écoule au sein ou à la lisière de boisements.

Les berges du rû doivent être conservées. Les constructions dans ces secteurs ne sont pas autorisées. Les essences arbustives et arborées présentes aux abords des rives du Radon doivent être maintenues afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques. Toutefois, l'entretien nécessaire de cette végétation doit être de nature à assurer le maintien de la fonction hydraulique du Radon.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 5

Identification

- N° de parcelle concerné : 38, 39
- Localisation de l'élément à protéger : Sente rurale de la Vallée Cosmet

Caractéristique de l'élément à protéger

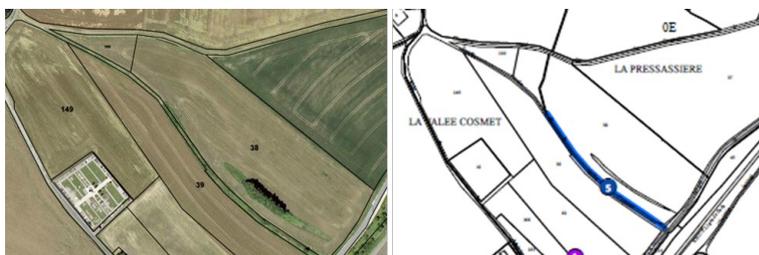
- Type d'élément à protéger : Fossé
- Description de l'élément à protéger : Ce fossé fait office de séparation entre l'espace agricole et la sente, utilisée pour la chasse. Il s'agit d'un fossé d'évacuation de l'eau de ruissellement des plateaux agricoles vers le Radon. Outre son rôle de régulation hydraulique, il a aussi sur le territoire un rôle paysager.

Ce fossé doit être maintenu dans son fonctionnement actuel et ne pas être rebouché.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 6

Identification

- N° de parcelle concerné : 9
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité de la rue de Launay au Sud de du village

Caractéristique de l'élément à protéger

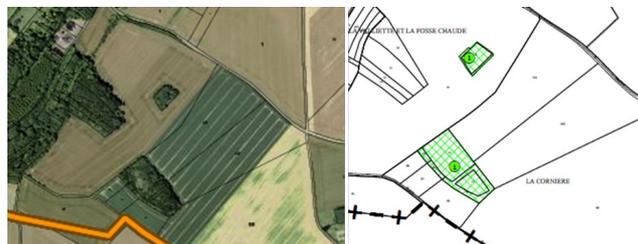
- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère dans le paysage agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 7

Identification

- N° de parcelle concerné : 15, 17, 93, 94, 95
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité de la rue de Launay au Sud de du village

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un grand boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère dans le paysage agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 8

Identification

- N° de parcelle concerné : 197
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité de la D89

Caractéristique de l'élément à protéger

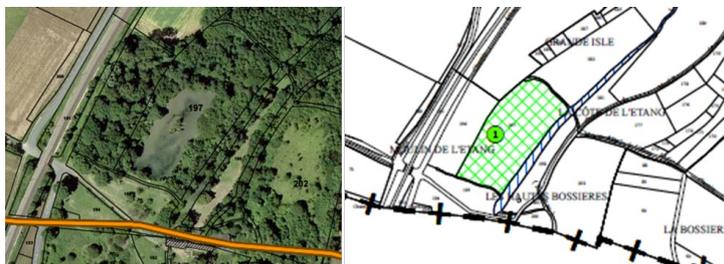
- Type d'élément à protéger : Etang
- Description de l'élément à protéger : Outre son rôle de régulation hydraulique, cet étang joue également un rôle paysager et un rôle récréatif. De caractère privatif, ce secteur touristique est également une zone d'accueil du public. Cet étang est dédié à la pêche et à la pratique des loisirs. Ce site et la végétation qui l'accompagne joue un rôle majeur dans la qualité paysagère locale. Cet étang est encadré sur ses pourtours de végétation dense typique des milieux humides (saules, joncs...). Cette végétation et le biotope créé par les milieux humides constituent un intérêt fort pour l'environnement. Les constructions autorisées dans ce type de milieu doit être encadré afin de ne pas dénaturer les lieux d'un point de vue écologique et paysager.

Témoin de l'identité rurale et de la position de la commune au sein de la vallée du Radon, cet étang doit être conservé et ne pas être rebouché. Il doit être maintenu dans son fonctionnement (il est interdit de les reboucher ou de nuire à sa fonction hydraulique). Les végétations de type humides doivent être conservées.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 9

Identification

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Couarde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Bâti ancien de la Couarde
- Description de l'élément à protéger : Le bâti ancien du hameau de la Couarde apporte une qualité architecturale, paysagère et historique importante sur la commune avec plusieurs éléments caractéristiques du pays du Mantois. Cet espace se situe dans un tissu urbain dense. Depuis l'espace public, on retrouve souvent des maisons d'habitations parallèles ou perpendiculaires à la voirie ou encore des murs de clôture. Ils sont tous constitués de moellons calcaires ou d'enduits à pierres vues. Les toits sont quasiment tous en tuiles plates locales. Certaines habitations disposent de plantes grimpantes sur leurs façades, ajoutant ainsi une qualité paysagère supplémentaire.

Afin de préserver son intérêt historique, architectural et paysager, le bâti doit être conservé et (ou) restauré à l'identique (maintien des façades en pierres et des toitures en tuiles...). En cas de construction nouvelle, celle-ci devra s'intégrer de manière homogène dans l'unité paysagère formée par le cœur historique.

Photographie de l'élément à protéger

Élément n° 10

Identification

- N° de parcelle concerné : 19, 20
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la forêt

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps est ceinturé par de grands boisements, constitués principalement de feuillus, qui le rende totalement invisible depuis l'espace public. On retrouve trois bâtiments, un hangar, une grange et la maison d'habitation. Les façades sont composées d'enduit à pierres vues et les toitures se composent de tuiles plates.

L'ensemble de l'ancien corps de ferme (maison d'habitation, bâtiments et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 11

Identification

- N° de parcelle concerné : 22A, 22B, 56
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la forêt

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Parc, jardin
- Description de l'élément à protéger : Ce jardin privatif fortement arboré appartient à l'ancien corps de ferme. Outre sa fonction d'aire de respiration dans le tissu bâti, il a également un rôle de continuité écologique avec les espaces prairiaux et le boisement jointif.

Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction. En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 12

Identification

- N° de parcelle concerné : 42
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Forêt

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps de ferme est ceinturé par un mur de clôture composé d'enduit à pierres vue et d'un petit toit en tuiles plates de pays le protégeant des intempéries. On retrouve 2 bâtiments qui font tous deux aujourd'hui office de maison d'habitation. Les façades sont également composées d'enduit à pierres vues et les toitures sont dotées de tuiles plates.

L'ensemble de l'ancien corps de ferme (maisons d'habitations et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 13

Identification

- N° de parcelle concerné : 12
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Forêt

Caractéristique de l'élément à protéger

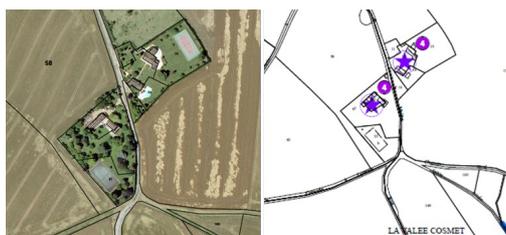
- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps de ferme est ceinturé par un mur de clôture composé d'enduit à pierres vues et d'un petit toit en tuiles plates de pays le protégeant des intempéries. L'entrée se fait par un porche. On retrouve 2 bâtiments qui font tous deux aujourd'hui office de maison d'habitation. L'une à ses façades composées d'enduit à la chaux sauf celle de devant qui est en moellon calcaire, tandis que les façades de l'autre sont en enduit à pierres vues. Les toitures sont constituées de tuiles plates.

L'ensemble de l'ancien corps de ferme (maisons d'habitations et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 14

Identification

- N° de parcelle concerné : 26
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de Beaulieu

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située dans le hameau de Beaulieu, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Située dans un espace privé, elle amène une qualité écologique importante pour le hameau.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 15

Identification

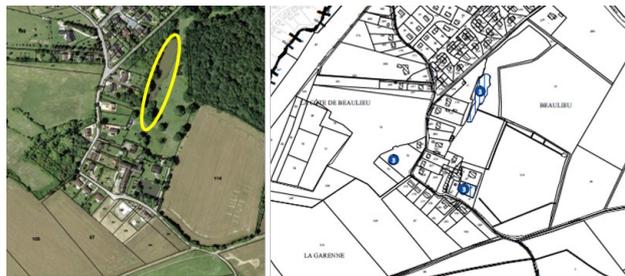
- N° de parcelle concerné : 285
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de Beaulieu

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située dans le hameau de Beaulieu, est invisible depuis l'espace public.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Localisation cadastrale



Élément n° 16

Identification

- N° de parcelle concerné : 50, 66, 67, 68, 67, 68
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité D11 et chemin rural de Neauphlette à Mantes

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espaces boisés
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit de trois boisements composés principalement de feuillus qui jouent un rôle écologique, mais également paysager puisqu'ils servent de point de repère dans le paysage agricole. Ces espaces boisés permettent la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 17

Identification

- N° de parcelle concerné : 61, 62
- Localisation de l'élément à protéger : A proximité du Chemin de Vaurenoux et de la Rue du Coignet, Hameau de Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

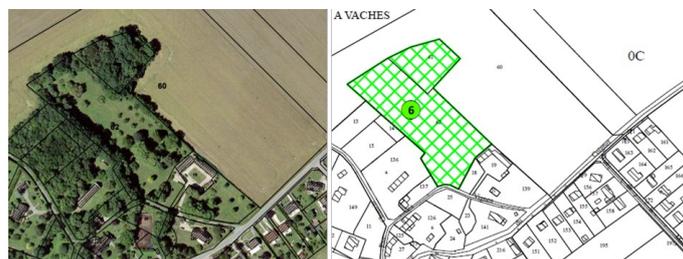
- Type d'élément à protéger : Parc, jardin
- Description de l'élément à protéger : Bien que peu visible depuis l'espace public avec la haie arborée, ce jardin privatif composé d'arbres et d'arbustes apporte à la commune une qualité architecturale paysagère.

Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction et de tout défrichement (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 18

Identification

- N° de parcelle concerné : 57, 58, 59
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare Nogriss, Hameau de Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère dans le paysage agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 19

Identification

- N° de parcelle concerné : 130
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des prés de Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située à Launay, est invisible depuis l'espace public. Elle joue cependant un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle amène également une qualité écologique importante pour le hameau.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Localisation cadastrale



Élément n° 20

Identification

- N° de parcelle concerné : 107, 152
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des prés de Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située à Launay joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle amène également une qualité écologique importante pour le hameau.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 21

Identification

- N° de parcelle concerné : 97
- Localisation de l'élément à protéger : Route de la Mare au Coq

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de respiration dans le tissu bâti du hameau. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 22

Identification

- N° de parcelle concerné : 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de Mondreville

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère sur le plateau agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 23

Identification

- N° de parcelle concerné : 25, 26
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural de Beaulieu, près de la rue de Mondreville

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un petit boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère sur le plateau agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80 % ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 24

Identification

- N° de parcelle concerné : 37, 38, 39, 40, 41
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement du chemin rural de Beaulieu et du chemin rural de Neauphlette à Launay

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère sur le plateau agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80% ; le boisement doit être protégé du défrichage pour le rôle paysager et écologique qu'il joue (sauf cas d'arbres malades). Dans l'éventualité d'un défrichage nécessaire, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 25

Identification

- N° de parcelle concerné : 38
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Mirbel

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située à côté d'une ferme isolée dans le lieu-dit du Coignet, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 26

Identification

- N° de parcelle concerné : 21
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Rotys

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située à côté d'un ancien corps de ferme isolée dans le lieu-dit du Coignet, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle crée un espace récréatif et permet une ouverture paysagère sur le plateau. Cette mare apporte de plus un intérêt écologique à la rue. Elle est aussi une réserve d'eau en cas d'incendie.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 27

Identification

- N° de parcelle concerné : 27
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Rotys

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Corps de ferme – maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Ce corps de ferme, comportant un gîte, amène une qualité architecturale et paysagère à la commune. Depuis l'espace public, on peut voir les façades de plusieurs bâtiments, tous composés d'enduit à pierre vue. A l'intérieur, on retrouve la maison d'habitation ainsi que plusieurs bâtiments techniques (hangar, grange...). Comme les façades, ils sont tous constitués d'enduit à pierres vues. Les toitures se composent de tuiles plates locales. Du côté du jardin de la maison d'habitation, se trouve quelques espèces arborées apportant ainsi une qualité paysagère et écologique supplémentaire.

La maison d'habitation du corps de ferme doit être conservée et (ou) restaurée à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 28

Identification

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger : A proximité de la route de Mirbel

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère sur le plateau agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

La densité arborée devra être maintenue au minimum à hauteur de 80 % et celle-ci doit être protégée du défrichement pour le rôle paysager et écologique qu'elle joue (sauf cas d'arbres malades). Dans le cas de défrichement, une mesure de replantation compensatoire doit être mise en place, à superficie égale, sur le territoire de la commune ou dans ses environs. Afin d'enrichir son rôle écologique, l'utilisation d'essences locales est prescrite dans l'éventualité de replantation.

Photographie de l'élément à protéger



Localisation cadastrale



Élément n° 29

Identification

- N° de parcelle concerné : 80, 148, 243, 244
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare, Hameau de la Haie Montaise

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mares
- Description de l'élément à protéger : Ces cinq mares, situées dans le hameau de la Haie Montaise, jouent un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Bien qu'invisibles depuis l'espace public, elles créent, au niveau du tissu bâti du hameau, des espaces de respiration.

Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

Localisation cadastrale



Photographie de l'élément à protéger



Envoyé en préfecture le 26/02/2025

Reçu en préfecture le 26/02/2025

Publié le



ID : 078-217804442-20250116-PLU_2025-AU





Annexe 6 : Information sur le risque retrait-gonflement des argiles



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement
du sol ?



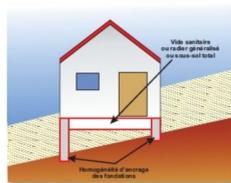
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DU CADRE DE VIE

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BOULEVARD DE LA MAIRIE



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 ou 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 ;

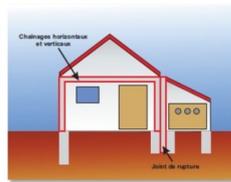
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;

- Éviter les sous-sols partiel, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

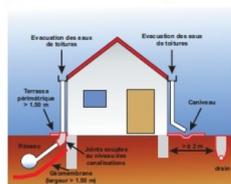
Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poutres 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 pompages à usage domestique ;

- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trouit périphérique anti-évaporation, géomembrane...);

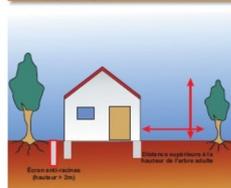
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

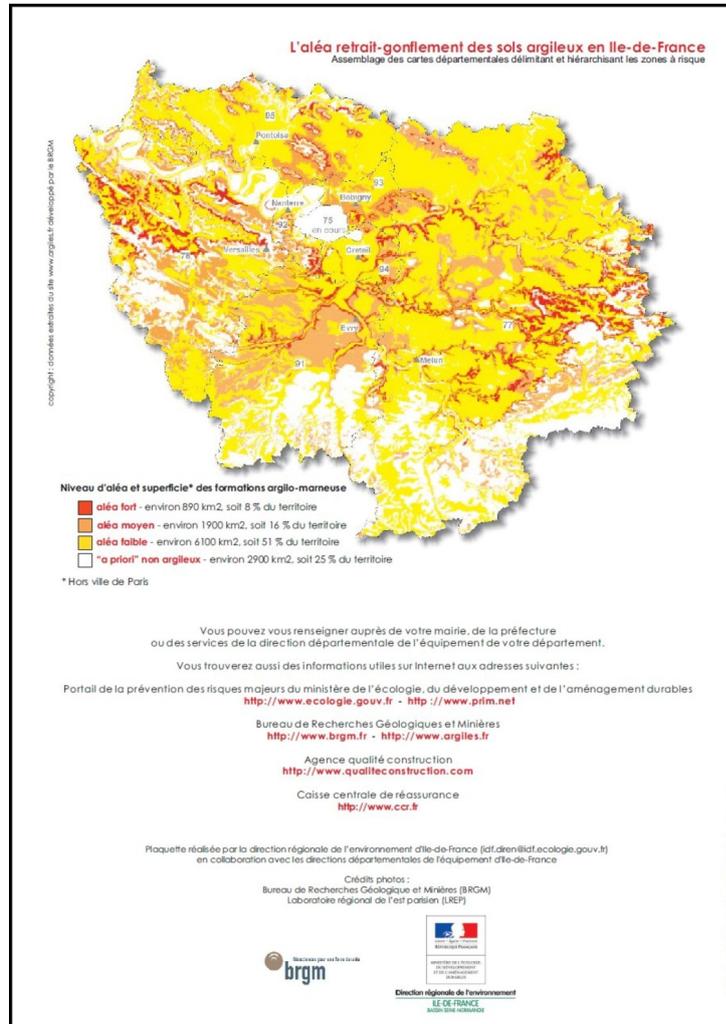
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- 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 ;

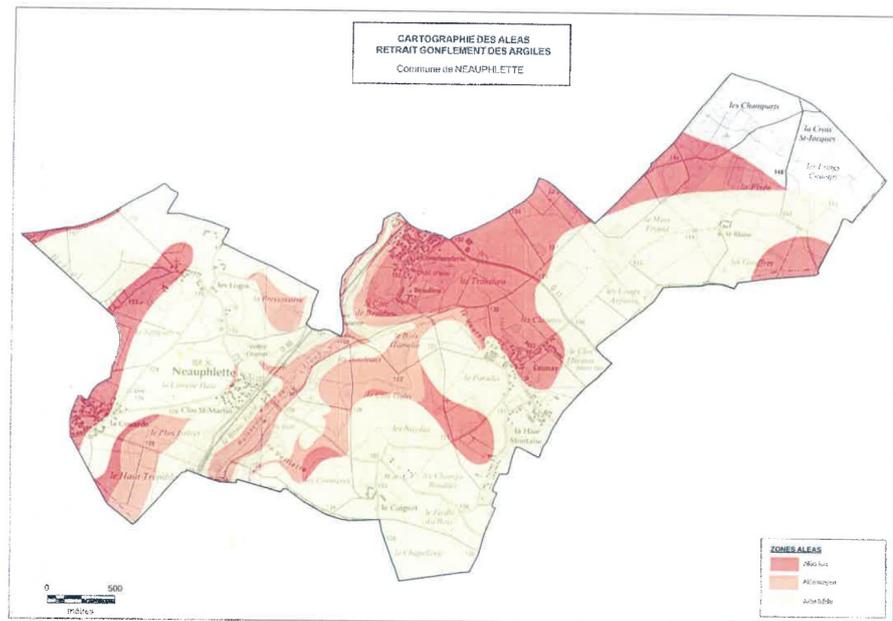
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.





Annexe 7 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Annexe 8 : Extraits du code de l'urbanisme

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la

collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de ~~procéder à l'acquisition de leur~~ terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.
- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il pL.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.eut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Envoyé en préfecture le 26/02/2025

Reçu en préfecture le 26/02/2025

Publié le



ID : 078-217804442-20250116-PLU_2025-AU