

Commune de

Farceaux

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 2 décembre 2016

Document 04

Mairie de Farceaux, 14, rue de l'Abbé Divay (27 150)
Tel : 02 32 69 41 36
mairie.farceaux@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	 6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	8
Article U.3 : Accès et voirie	8
Article U.4 : Desserte par les réseaux	8
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	8
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article U.9 : Emprise au sol	10
Article U.10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article U.11 : Aspect extérieur	11
Article U.12 : Stationnement	15
Article U.13 : Espaces libres et plantations	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	17
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol	17
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	17
Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales	17
Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	17
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 18
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	18
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
Article A.3 : Accès et voirie	20
Article A.4 : Desserte par les réseaux	20
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	21
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article A.9 : Emprise au sol	22
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	22
Article A.11 : Aspect extérieur	22
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	25

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	27
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	27
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	27
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales	27
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	28
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
Article N.3 : Accès et voirie	30
Article N.4 : Desserte par les réseaux	30
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	30
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article N.9 : Emprise au sol	31
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	31
Article N.11 : Aspect extérieur	31
Article N.12 : Stationnement	32
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	34
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	34
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	34
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales	34
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	34
ANNEXES	35
ANNEXE I : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES	35
ANNEXE II : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 III 2° DU CU)	41
ANNEXE III : CARTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DESSOLS – ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES	42
ANNEXE IV : CARTE DU RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE	45
ANNEXE V : LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ	46
ANNEXE VI : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES	48

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

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

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

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

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

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

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

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

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

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L. 123-1-9 du CU)

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

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

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

TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine

Caractère de la zone

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

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

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En U

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

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

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

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure à 25m².

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés aux documents graphiques du règlement, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation respecte les principes énoncés dans le document n°3 du présent PLU « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».
- L'ensemble du territoire communal est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique appelée « Traitement des limites et jardins », décrite dans le document n°3 du présent PLU. Il appartient aux porteurs de projets de respecter les règles décrites dans l'OAP en matière de traitement des limites parcellaires, de clôtures et d'aménagements végétaux.

Protections, risques et nuisances

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

- **Le risque lié au remontée de la nappe phréatique** : les sous-sols sont interdits dans les secteurs de nappe sub-affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, où les risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique sont importants. Sur le reste de la commune, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

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

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

> en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ;

> en Zone des premiers effets létaux (Zpel), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), d'informer le transporteur du projet et d'engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande d'autorisation de construire.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

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

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

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

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

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

Collecte des déchets :

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

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En U

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

Dans les secteurs indiqués par un trait noir au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. Quand 60% de l'alignement sur l'emprise publique, la voie publique ou privée est déjà bâti, les constructions sont possibles en second rang sans qu'elles ne respectent l'obligation d'alignement ci-dessus énoncée.

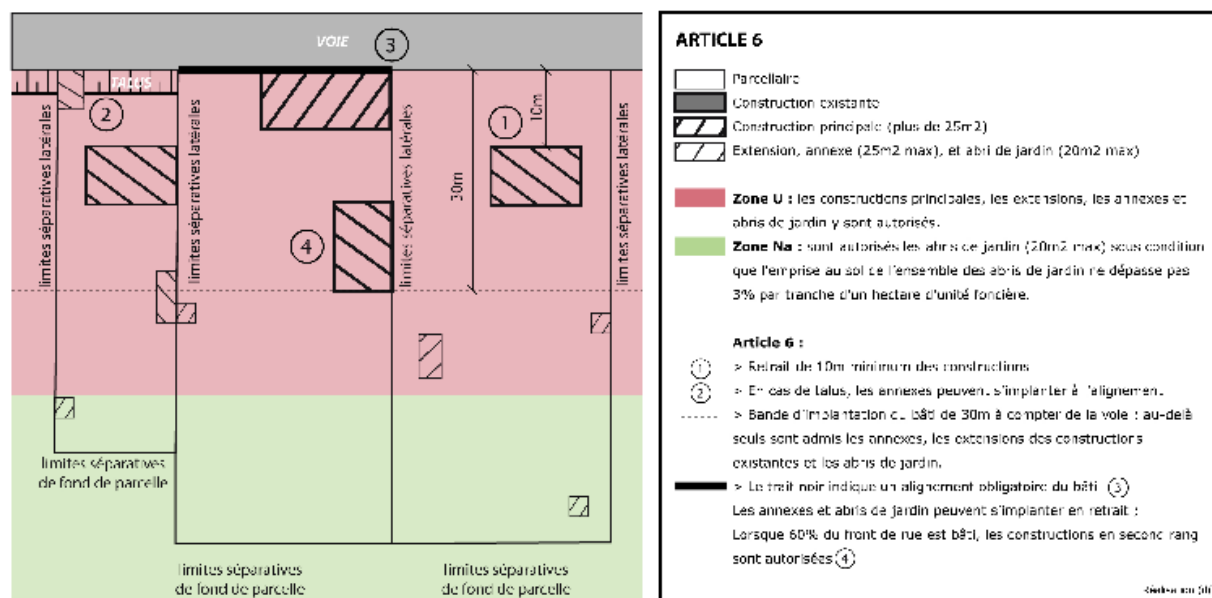
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 25 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

Dans le reste du bourg, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10m à partir de la voie ou de l'emprise publiques. En cas de talus, les annexes dont la superficie n'excédera pas 25 m² pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise publiques.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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



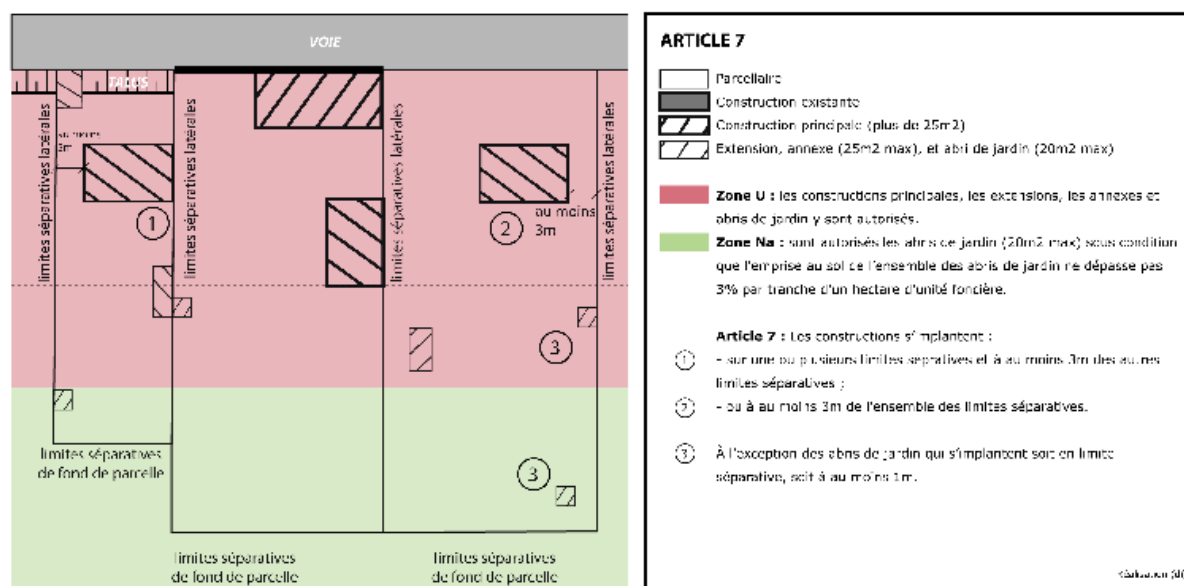
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- aux abris de jardin, dont la superficie n'excédera pas 20 m², qui doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à au moins 1m des limites séparatives ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.



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

Les constructions doivent s'implanter à minimum 10m les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 25 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

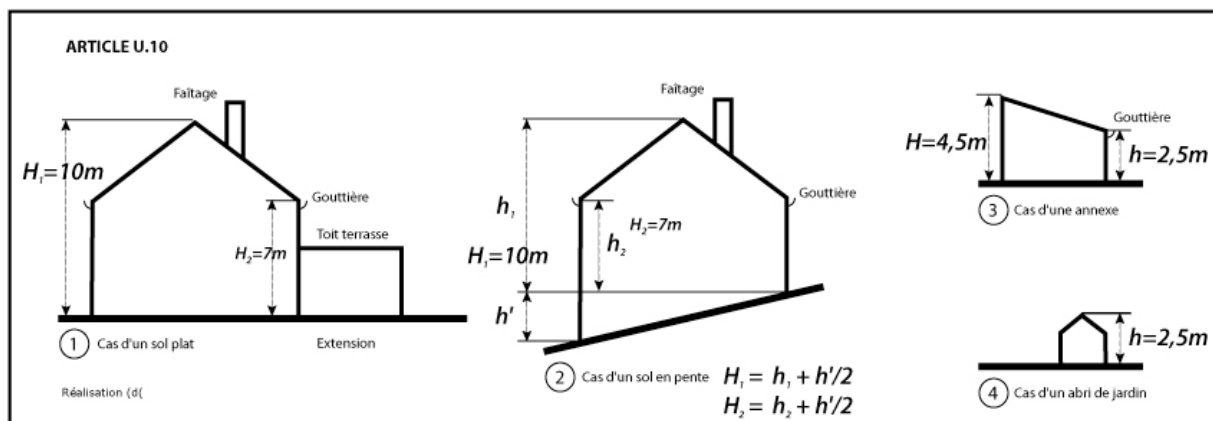
Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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



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

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

Les annexes, dont la surface est de 25 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

Les abris de jardin, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

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

Article U.11 : Aspect extérieur

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

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

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

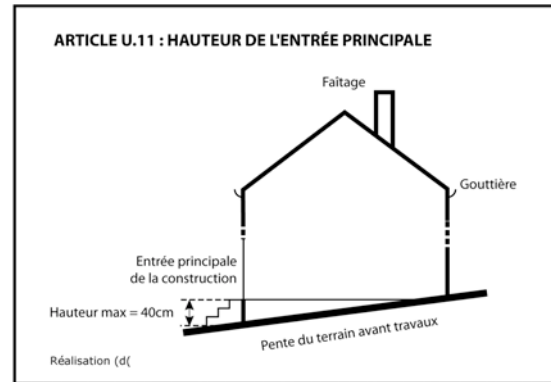
Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

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

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

La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV) :

- dans les secteurs de nappe sub affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, les sous-sols sont interdits ;
- dans les autres secteurs, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.



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

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

Toitures

Les toitures des constructions principales sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Elles seront débordantes, sur au moins deux façades ; les débords seront d'au moins 25 cm.

Le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et/ou en toit terrasse ;
- aux annexes de moins de 25m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

Capteurs solaires

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

Façades et parements extérieurs

En ce qui concerne les réhabilitations et restaurations des constructions anciennes, elles doivent être réalisées dans l'esprit des paysages environnants et du bâti existant, aussi bien dans la qualité des matériaux utilisés que dans leur mise en œuvre.

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

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

Les abris de jardin doivent privilégier l'aspect bois.

Ouvertures, menuiserie

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

Divers

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

Les clôtures

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

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

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

> Sur voie et emprise publique :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,50m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2m et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, peuvent être autorisés :

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

Les clôtures sont constituées :

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

> Sur les limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2m. Les haies devront être plantées à 1m minimum des limites séparatives.

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

Éléments à protéger

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

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

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

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

Élément n°1 : Mairie-école

Parcelle : feuille AD, n°25 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, la clôture et les tilleuls.

Élément n°2 : Église Saint-Vast

Parcelles : feuille AD, n°27 et 28 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, le mur de clôture.

Élément n°4 : Maison de maître

Parcelle : feuille AD, n°304 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°5 : Maison de bourg rue de l'Abbé Divay

Parcelles : feuille AD, n°212 et 257 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°6 : Maison de bourg rue Lecoulteulx de Canteleu

Parcelle : feuille AD, n°267 ;

Localisation : centre-bourg, rue Lecoulteulx de Canteleu

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements ; mur de clôture.

Élément n°8 : Manoir de Neuville et son parc

Parcelle : feuille AC, n°57 ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : le manoir, ses volumes et percements, le parc et sa végétation ; mur de clôture et portail.

Élément n°9 : Ancien presbytère de Neuville

Parcelle : feuille AC, n°55 ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : l'ancien presbytère, ses volumes et percements ; mur de clôture et puits.

Élément n°10 : Calvaire du bourg

Parcelle : feuille AD, n°249 et 251 ;

Localisation : centre-bourg, au croisement des rues de l'Abbé Divay et rue Lecoulteulx de Canteleu ;

Protection : le calvaire et son socle.

Élément n°13 : Calvaire de Neuville

Parcelle : Espace public ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : le calvaire et son socle.

Élément n°14 : Mur de l'ancien château

Parcelles : feuille AD, n°234, 260, 271, 272 et 274 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay puis rue Saint-Waast ;

Protection : tronçons de murs.

Article U.12 : Stationnement

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

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

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

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

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, 85% au moins de la surface non bâtie doit être traitée en espaces de pleine terre.

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

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

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

Éléments du patrimoine à protéger

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

Élément n°15 : Mare du bourg et ses saules

Parcelle : Espace public

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : la mare et les saules pleureurs.

Élément n°16 : Mare de Neuville

Parcelle : Espace public ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : la mare.

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

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

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

Élément n°1 : Mairie-école

Parcelle : feuille AD, n°25 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, la clôture et les tilleuls.

Élément n°8 : Manoir de Neuville et son parc

Parcelle : feuille AC, n°57 ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : le manoir, ses volumes et percements, le parc et sa végétation ; mur de clôture et portail.

Élément n°18 : Haies entourant la grande ferme

Parcelles : feuille AD, n°55 et 155 ;

Localisation : centre-bourg, autour de la grande ferme de la rue de l'Abbé Divay et le long de l'allée de la Dîme ;

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°19 : Végétation de l'entrée de bourg sud

Parcelles : feuille AD, n°86 à 88, 91, 206, 207 et 298 ;

Localisation : en entrée de bourg sud ;

Protection : alignements d'arbres et arbres isolés.

Élément n°20 : Haies de l'entrée de bourg ouest

Parcelles : feuille AD, n°1, 5a, 15, 16, 154a et 255, et feuille ZE, n°2 et 47b.

Localisation : en entrée de bourg ouest ;

Protection : alignements d'arbres et bosquets.

Élément n°22 : Haies au nord de La Londe

Parcelles : feuille AB, n°5a, 7, 8 et 50, feuille ZB, n°4, et feuille ZA n°10 ;

Localisation : au nord du hameau de La Londe

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°23 : Haies au nord de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°13, 18 à 21, 45 et 55 ;

Localisation : au nord du hameau de Neuville ;

Protection : alignements d'arbres et arbre isolé.

Élément n°24 : Haie en entrée sud-ouest de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°58 et 59 ;

Localisation : en entrée sud-ouest du hameau de Neuville

Protection : alignements d'arbres.

Les talus, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Les travaux de terrassement ne sont pas autorisés.

Élément n°26 : Talus en entrée de bourg ouest

Parcelles : feuille AD, n°187, 196, et feuille ZE, n°47a et b ;

Localisation : en entrée ouest du centre-bourg ;

Protection : le talus.

Élément n°27 : Talus rue du Château

Parcelles : feuille AD, n°30a, 152a et 226a ;

Localisation : au nord du centre-bourg ;

Protection : le talus.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

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

Le sous-secteur Af (frange urbaine) vise à la protection des pâtures, prairies et vergers de la périphérie des entités urbaines, en mesure d'assurer la transition paysagère entre les entités urbaines et les espaces de grande agriculture, d'accueillir une biodiversité urbaine et ordinaire, ainsi que de permettre l'infiltration et l'auto-épuration des eaux de ruissellements. Y sont autorisés les petites constructions à destination agricole :

- les petits abris pour animaux, d'une emprise au sol maximale de 20m², au moins ouverts sur une façade, sous condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 40m² par hectare, l'objectif étant de favoriser l'élevage extensif ;
- les serres tunnels d'une hauteur maximale de 4m sont autorisées, sous condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 2000m² par hectare.

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A et Af

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

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

En A

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

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

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

Dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² ; les abris de jardins sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

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

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

Conformément à l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement est autorisé.

En Af

Les constructions et installations à destination d'activité agricole ou forestière ci-dessous sont autorisées sous condition d'être intégrées au site et paysage :

- les petits abris pour animaux, d'une emprise au sol maximale de 20m², au moins ouverts sur une façade, sous condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 40m² par hectare ;
- les serres tunnels, d'une hauteur maximale de 4m, sous condition que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 2000m² par hectare.

En A et Af

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – en A et Af

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

Protections, risques et nuisances – En A et Af

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

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

- Le risque lié au remontée de la nappe phréatique : les sous-sols sont interdits dans les secteurs de nappe sub-affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, où les risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique sont importants. Sur le reste de la commune, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

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

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

> en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ;

> en Zone des premiers effets létaux (Zpel), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), d'informer le transporteur du projet et d'engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande d'autorisation de construire.

Protections, risques et nuisances – En A

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

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

- **Classement sonore de la D6014** : les projets de constructions situées dans le périmètre du classement sonore en catégorie 3 de la D6014, tel que reporté sur le plan des informations utiles annexé au présent PLU, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, consultable aux Annexes du présent PLU.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

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

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

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

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Ces prescriptions ne s'applique pas :

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas:

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- aux abris de jardin, dont la superficie n'excédera pas 20 m², qui doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à au moins 1m des limites séparatives ;
- aux constructions et installations nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

En A

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

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit et 10m au faîtage. Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

Les annexes, dont la surface est de 25 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4,50 mètres.

Les abris de jardin, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

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

En Af

Les abris pour animaux, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur totale.

Les serres tunnels ne doivent pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

En A et Af

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

Article A.11 : Aspect extérieur

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

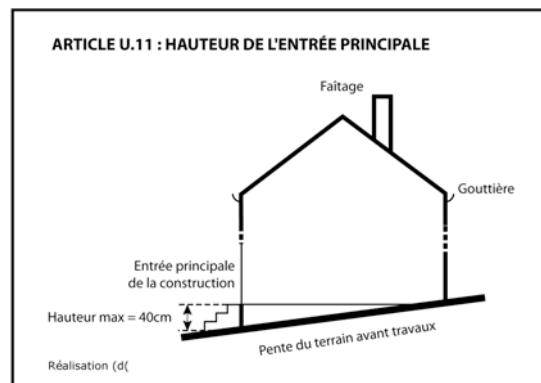
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

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

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les volumes seront simples et devront offrir une unité d'ensemble.

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



La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV) :

- dans les secteurs de nappe sub affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, les sous-sols sont interdits ;
- dans les autres secteurs, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

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

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

Toitures

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Elles seront débordantes, sur au moins deux façades ; les débords seront d'au moins 25 cm.

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

Les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être monopentes ou en toit terrasse sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ; les toitures des extensions pourront être monopente et/ou en toit terrasse ;
- aux annexes de moins de 25m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.
- aux abris pour animaux de moins de 20m² et aux serres tunnels.

Capteurs solaires

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

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles

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

Façades des constructions – En Af

Les petits abris pour animaux, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être ouverts sur au moins une façade.

Façades et parements extérieurs des constructions à usage d'habitation

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

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

Les abris de jardin doivent privilégier l'aspect bois.

Ouvertures, menuiserie des constructions à usage d'habitation

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

Divers

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

Les clôtures

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

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

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

> Sur voie et emprise publique :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,50m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2m et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, peuvent être autorisés :

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

Les clôtures sont constituées :

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

> Sur les autres limites, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé. Les haies devront être plantées à 1m minimum des limites séparatives.

Éléments à protéger

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés ; leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

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

Élément n°3 : Ferme et sa grange aux Dîmes

Parcelle : feuille AD, n°55 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : les bâtiments tels qu'indiqués au plan de zonage, leurs volumes et percement.

Élément n°7 : Ferme de La Londe

Parcelle : feuille AB, n°55 ;

Localisation : La Londe, rue Nicolas d'Aubray ;

Protection : les bâtiments tels qu'indiqués au plan de zonage, leurs volumes et percement.

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

Élément n°11 : Calvaire de La Londe

Parcelle : Espace public ;

Localisation : La Londe, au croisement des rues Nicolas d'Aubray et Randon de Pomery ;

Protection : calvaire et son socle en pierre.

Élément n°12 : Puits de La Londe

Parcelle : Espace public ;

Localisation : La Londe, rue Nicolas d'Aubray ;

Description : le puits.

Article A.12 : Stationnement

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

Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

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

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

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

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

Éléments du patrimoine à protéger

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

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

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

Élément n°17 : Alignement d'arbres de l'ancien château

Parcelles : feuille AD, n°268 et 269 ;

Localisation : centre-bourg, rue de l'Abbé Divay ;

Protection : l'alignement d'arbres.

Élément n°18 : Haies entourant la grande ferme

Parcelles : feuille AD, n°55 et 155 ;

Localisation : centre-bourg, autour de la grande ferme de la rue de l'Abbé Divay et le long de l'allée de la Dîme ;

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°19 : Végétation de l'entrée de bourg sud

Parcelles : feuille AD, n°86 à 88, 91, 206, 207 et 298 ;

Localisation : en entrée de bourg sud ;

Protection : alignements d'arbres et arbres isolés.

Élément n°20 : Haies de l'entrée de bourg ouest

Parcelles : feuille AD, n°1, 5a, 15, 16, 154a et 255, et feuille ZE, n°2 et 47b.

Localisation : en entrée de bourg ouest ;

Protection : alignements d'arbres et bosquets.

Élément n°22 : Haies au nord de La Londe

Parcelles : feuille AB, n°5a, 7, 8 et 50, feuille ZB, n°4, et feuille ZA n°10 ;

Localisation : au nord du hameau de La Londe

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°23 : Haies au nord de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°13, 18 à 21, 45 et 55 ;

Localisation : au nord du hameau de Neuville ;

Protection : alignements d'arbres et arbre isolé.

Élément n°24 : Haie en entrée sud-ouest de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°58 et 59 ;

Localisation : en entrée sud-ouest du hameau de Neuville

Protection : alignements d'arbres.

Les talus, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Les travaux de terrassement ne sont pas autorisés.

Élément n°26 : Talus en entrée de bourg ouest

Parcelles : feuille AD, n°187, 196, et feuille ZE, n°47a et b ;

Localisation : en entrée ouest du centre-bourg ;

Protection : le talus.

Élément n°27 : Talus rue du Château

Parcelles : feuille AD, n°30a, 152a et 226a ;

Localisation : au nord du centre-bourg ;

Protection : le talus.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

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

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

Le sous-secteur Na est composé d'une couronne de jardins situés en périphérie des secteurs urbains, en mesure d'assurer la transition paysagère entre les entités urbaines et les espaces de grande agriculture, ainsi que l'infiltration et l'auto-épuration des eaux de ruissellements.

Sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est déjà construite, sont autorisés les abris de jardin de 20m² maximum sous condition que l'emprise au sol de l'ensemble des abris de jardin ne dépasse pas 3% par tranche d'un hectare d'unité foncière.

Les unités foncières non bâties sont inconstructibles.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En N et Na

Sont interdites toutes les destinations à l'exception de celles permises à l'article N.2, ainsi que les installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la qualité des sites ou aux milieux naturels, aux paysages, à la salubrités ou à la sécurité publique.

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

En N et Na

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

En Na

> Sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est déjà construite, les abris de jardins sont autorisés sous condition :

- que l'emprise au sol de l'abri de jardin n'excède pas 20m² ;
- et que l'emprise au sol de l'ensemble des abris de jardin ne dépasse pas 3% par tranche d'un hectare d'unité foncière.

> Les unités foncières non bâties sont inconstructibles.

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

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

- Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés aux documents graphiques du règlement, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation respecte les principes énoncés dans le document n°3 du présent PLU « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

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

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

Protections, risques et nuisances – en N et Na

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

> Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3,50m ;

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

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

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

- Le risque lié au remontée de la nappe phréatique : les sous-sols sont interdits dans les secteurs de nappe sub-affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, où les risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique sont importants. Sur le reste de la commune, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

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

> en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ;

> en Zone des premiers effets létaux (Zpel), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), d'informer le transporteur du projet et d'engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande d'autorisation de construire.

Protections, risques et nuisances – en Na

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

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

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

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

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

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné. Le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain.

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

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 3m.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur la limite séparative
- soit à au moins 1m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

En Na

Les abris de jardin, dont la surface est de 20 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

En N et Na

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

Article N.11 : Aspect extérieur

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

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

La commune est concernée par des risques d'inondation des sous-sols par remontée de la nappe (voir Annexe IV) :

- dans les secteurs de nappe sub affleurante, tels qu'indiqués au plan de zonage, les sous-sols sont interdits ;
- dans les autres secteurs, les sous-sols sont déconseillés. En cas de réalisation d'un sous-sol, il appartient au constructeur de réaliser les études de sols nécessaires afin de s'assurer de l'absence de risque, et de prendre toutes les précautions le cas échéant contre le risque d'inondation par remontée de la nappe.

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

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

Capteurs solaires

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

Façades et parements extérieurs

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

Les abris de jardin doivent privilégier l'aspect bois.

Ouvertures, menuiserie

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

Divers

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

Les clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2m. Elles sont constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage à larges mailles laissant passer la petite faune. Les murs et murets sont interdits. Les haies devront être plantées à 1m minimum des limites séparatives.

Éléments à protéger

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

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

Élément n°8 : Manoir de Neuville et son parc

Parcelle : feuille AC, n°57 ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : le manoir, ses volumes et percements, le parc et sa végétation ; mur de clôture et portail.

Article N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain. Les espaces de stationnement seront traités en surfaces perméables.

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

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

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

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

Éléments du patrimoine à protéger

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

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

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

Élément n°8 : Manoir de Neuville et son parc

Parcelle : feuille AC, n°57 ;

Localisation : Neuville, rue Jules Legay ;

Protection : le manoir, ses volumes et percements, le parc et sa végétation ; mur de clôture et portail.

Élément n°19 : Végétation de l'entrée de bourg sud

Parcelles : feuille AD, n°86 à 88, 91, 206, 207 et 298 ;

Localisation : en entrée de bourg sud ;

Protection : alignements d'arbres et arbres isolés.

Élément n°21 : Verger de La Londe

Parcelle : feuille AB, n°50 ;

Localisation : à l'est de La Londe, rue Randon de Pomery ;

Protection : le verger.

Élément n°22 : Haies au nord de La Londe

Parcelles : feuille AB, n°5a, 7, 8 et 50, feuille ZB, n°4, et feuille ZA n°10 ;

Localisation : au nord du hameau de La Londe

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°23 : Haies au nord de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°13, 18 à 21, 45 et 55 ;

Localisation : au nord du hameau de Neuville ;

Protection : alignements d'arbres et arbre isolé.

Élément n°24 : Haie en entrée sud-ouest de Neuville

Parcelles : feuille AC, n°58 et 59 ;

Localisation : en entrée sud-ouest du hameau de Neuville

Protection : alignements d'arbres.

Élément n°25 : Petit boisement dit « La Garenne »

Parcelle : feuille ZC, n°26 ;

Localisation : au sud du territoire agricole ;

Protection : le bosquet.

Les talus, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU sont préservés. Les travaux de terrassement ne sont pas autorisés.

Élément n°26 : Talus en entrée de bourg ouest

Parcelles : feuille AD, n°187, 196, et feuille ZE, n°47a et b ;

Localisation : en entrée ouest du centre-bourg ;

Protection : le talus.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe I : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

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

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

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

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

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

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

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

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

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

Arbustes de base pour haies

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

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

Arbre de taille moyenne

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

Arbres de grande taille

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

« Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen »

Publication « Connaître pour Agir » de l'Agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie



Planter des haies champêtres : un geste écocitoyen



Les haies les plus intéressantes sur le plan environnemental sont celles – qualifiées de « champêtres » – qui appartiennent au paysage agricole, largement avant celles qui participent au cadre de vie périurbain. Or, le paysage rural a vu, en quelques décennies, s'amenuiser considérablement son linéaire de haies. En moins de 50 ans, le pays de Caux, par exemple, a perdu environ 75 % de ses haies, avec pour conséquence principale l'aggravation des phénomènes de ruissellement. Des bocages comme celui du pays de Bray ou du Lieuvin se transforment peu à peu en plaines de culture sans que les conséquences de cette ouverture du paysage soient mesurées.

Le problème ne se pose pas à l'échelon de l'individu qui aura fait disparaître quelques centaines de mètres de haies sur son exploitation, mais plutôt à l'échelle du territoire, du fait du cumul des effets. Chaque citoyen est donc concerné. Régulièrement, des associations et des écoles participent à des plantations d'intérêt général. Certains propriétaires et exploitants agricoles prennent également l'initiative de planter. Malgré cela, en Haute-Normandie, on continue, hélas, de détruire plus de haies sur les terres agricoles qu'on n'en replante. On connaît pourtant depuis plus de vingt ans les bienfaits à attendre de ces infrastructures écologiques et paysagères.

Les fonctions des haies

- **Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols** : favorisant l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements. Elles protègent également les sols contre l'érosion. Leur rôle est particulièrement important sur les pentes, notamment pour la stabilisation des « picanes ». Elles peuvent être utilement associées à de petits fossés.
- **Prévention des catastrophes naturelles** : la prévention des inondations par coulées boueuses pourrait être nettement améliorée par la création d'un nouveau bocage, créateur de surfaces de rétention pour l'eau de ruissellement au niveau de chaque parcelle.
- **Brise-vent** : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, vergers, cultures, bétail...) sur une longueur égale à



Une infrastructure écologique et paysagère.

20 fois leur hauteur. En été, elles limitent de surcroît l'évaporation et apportent une certaine fraîcheur atmosphérique.

- **Confinement des pollutions** : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement. Elles limitent la diffusion des aérosols issus des traitements phytosanitaires.

- **Production de bois d'œuvre** : valeurs sûres (chêne par exemple), orme résistant à la graphiose, essences de pleine lumière (sorbiers et alisiers).

- **Production de bois de chauffage** : dans une perspective de production durable d'énergie à l'horizon de quelques décennies, l'investissement dans des plantations massives, non forestières, à vocation énergétique semble opportun.



Exemple de parcellaire sur 1 km².
Les limites pourraient être plantées de haies.

- **Protection des cours d'eau** : en retenant une partie des ruissellements et des pollutions qui leur sont associées, les haies peuvent contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.
- **Sauvegarde de la biodiversité** : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. Elles forment des « corridors écologiques » permettant les déplacements de certaines espèces et le brassage génétique des populations.



CONNAITRE POUR AGIR 2/4

- **Intérêt cynégétique :** perdrix grise, lièvre, pigeon ramier et autres espèces gibiers recherchent gîte et nourriture dans les haies.
- **Amélioration du cadre de vie :** les haies champêtres ont une incontestable qualité paysagère.

On voit que la haie est parfaitement à même de « payer sa place » dans l'espace rural. Mieux : la plantation d'importants linéaires de haies est une impérieuse nécessité pour le XXI^e siècle si l'on veut construire un paysage d'intérêt général aux multiples fonctions.

Créer sa pépinière

Si les subventions à la plantation de haie peuvent être incitatives, elles limitent souvent l'engagement de l'écocitoyen, par exemple en imposant une longueur minimale de plantation. Il est possible de s'en affranchir en produisant soi-même les plants. A raison d'un pied tous les 0,40 m, une parcelle de seulement 400 m² peut produire 2 500 sujets. La plantation d'arbres de trois ans permet de faire face à la forte concurrence des mauvaises herbes.

Il existe différents types de haies traditionnelles adaptés à tous les pays et paysages de la Haute-Normandie. Pourquoi ne pas s'en inspirer pour ces nouvelles plantations ?



Les haies champêtres participent à notre cadre de vie.

Les haies traditionnelles de Haute Normandie

1 Haie de haut jet

Typique de la cour-masure cachoise, elle ne comporte qu'une seule strate (celle des grands arbres) et se compose en général de hêtres ou de chênes. Elle avait, lors de sa création au XIX^e siècle, une fonction ornementale, aujourd'hui complétée par celle de brise-vent. Sa restauration est problématique. Replanter en chênes présente l'avantage de ne pas nécessiter la reconstruction d'un talus, et pose moins de problèmes d'ombrage et de litière. La croissance peut être rapide si le sol est bien préparé. Des arbustes s'installent spontanément entre les arbres plantés, mais un « bourrage » peut être réalisé.

2 Haie libre

L'apanage des régions de bocage, mais aussi de la cour-masure originelle, non entourée de fossés. Sa composition « multistrates » peut être très diversifiée, tant par la structure que par le nombre d'essences : elle n'en présente que plus d'intérêt. Elle a une fonction de clôture et d'obstacle au ruissellement – notamment sur les « picanes » –, mais peut également fournir du bois.

3 Haie de têtards

Représentative du bocage de fond de vallée et de certains espaces semi-bocagers de plateaux. Le saule blanc, le frêne et le chêne se prêtent au traitement en têtard. Elle a essentiellement une fonction de clôture et de production de bois de chauffage. Des arbustes la garnissent spontanément. Les arbres têtards – même vieux, même morts – constituent une véritable richesse paysagère et biologique. Ils servent d'abris à une faune cavernicole rarissime – chouette chevêche, moineau friquet, etc. – qu'il contribue donc à sauvegarder.

4 Haie basse

C'est, à l'origine, la haie de clôture défensive des régions semi-bocagères et des cours plantées ou bâties dans la plupart des villages et hameaux. L'aubépine en constitue l'élément de base, associée à d'autres essences qui supportent une taille régulière : hêtre, charme, houx, fusain, érable champêtre, buis, noisetier...



CONNAITRE POUR AGIR 3/4

Vrai ou faux ?

Les haies sont l'apanage des régions de prairies.

FAUX. En Grande-Bretagne, la création d'un nouveau bocage autour de parcelles élargies suite à une révolution agricole qui a précédé d'au moins cent ans la nôtre concerne aussi bien la prairie permanente que les labours.

Les haies créent une ombre préjudiciable.

VRAI... ET FAUX. Les haies de haut jet, surtout si on laisse les basses branches se développer, causent une ombre dommageable à la végétation basse voisine. Un élagage de la base du houppier est donc nécessaire. En revanche, par son effet brise-vent, la haie permet une meilleure croissance de l'herbe ou des cultures sur l'ensemble de la parcelle à une saison où le soleil est haut dans le ciel. Ce qui aurait pu être vrai sur les petites parcelles de jadis, si on n'avait pas régulièrement émondé les arbres, ne l'est plus aujourd'hui.

Les haies favorisent les animaux ravageurs.

FAUX. Si les haies abritent parfois les plantes-hôtes secondaires de quelques insectes ravageurs des cultures – protégées de toutes façons par des traitements –, elles constituent surtout un refuge pour de multiples auxiliaires de l'agriculture : insectes pollinisateurs, rapaces prédateurs des campagnols, etc.

Les haies gênent les travaux agricoles.

VRAI. Incontestablement, les haies perturbent la trajectoire des engins – notamment les rampes de pulvérisateurs – aux angles des parcelles et contraignent à une manœuvre supplémentaire, lors du premier tour de champ. Compte tenu de la taille des parcelles, cette contrainte est toutefois minime.

Les haies coûtent cher.

VRAI... ET FAUX. La création d'une haie est un investissement à long terme, qui peut se planifier en tranches successives. Le coût du temps passé est incontestablement élevé, d'autant plus que la haie est maintenant déconnectée de la production agricole. Mais il peut y avoir de grandes différences selon qu'on fait ou non appel à une entreprise extérieure, qu'on crée une haie de haut jet sur talus ou une simple haie de charmes taillées. Le coût des plants peut être minime si l'on s'adresse à un pépiniériste spécialisé dans les essences de reboisement, voire quasi nul si l'on cultive sa propre pépinière. Quant aux matériaux de couverture du sol (plastique, paillettes de lin, etc.) – maintenant largement employés –, ils ne sont pas indispensables. Il suffit de préparer convenablement le sol et, par la suite, de remplacer les quelques sujets qui auraient mal repris.

Excepté la haie basse – dont les linéaires sont rarement importants –, les haies ne demandent qu'un entretien limité. Durant les 5 années qui suivent la plantation, il est nécessaire de faucher, au moins une fois par an, entre les arbres. La plantation sur plastique ne dispense pas de sarcler les plantes « agressives » comme les rumex et les chardons. Ensuite, la densité des plantations conduit à un auto-entretien des strates inférieures. Au bout de quinze ou vingt ans, un élagage peut être éventuellement pratiqué. Les systèmes à disques offrent aujourd'hui le meilleur résultat (propreté des coupes, rapidité de travail) au meilleur prix (5 F/ml par face).



De haut en bas : aubépine, cornouiller sanguin, sycomore (avec aubépine), fusain.



Les farceaux sont classés par ordre alphabétique des espèces, puis par ordre alphabétique des pays, puis par ordre alphabétique des situations.

Les farceaux

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alisier blanc	X		X		X					X	X	X	
Alisier de Fontainebleau			X		X			X		X	X	X	
Alisier torminal	X		X	X	X	X		X		X	X	X	
Bouleau pubescent	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Bouleau verruqueux	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
Cerisier acide			X	X	X	X		X		X	X	X	X
Cerisier de Sainte-Lucie			X		X			X			X	X	
Charme	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Châtaignier	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X
Chêne chevelu			X		X			X	X	X	X	X	
Chêne pubescent			X		X	X		X			X	X	
Chêne rouvre	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	
Cormier	X	X		X	X	X				X	X	X	X
Coudrier (noisetier)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Erable champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Erable plane			X		X			X	X		X		
Erable sycomore	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Frêne à fleurs			X					X	X	X			
Frêne commun	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Hêtre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Marronnier	X	X	X	X	X	X	X						
Merisier	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X
Noyer	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X
Orme champêtre	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		
Orme de montagne	X	X	X	X		X	X			X	X		
Orme lisse	X	X	X	X	X		X	X		X	X		
Poirier commun			X		X			X		X	X	X	X
Pommier sauvage			X		X			X			X	X	X
Prunier myrobolan			X				X			X	X	X	X
Robinier faux acacia	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X
Sapin pectiné			X		X			X		X	X	X	
Saule blanc	X	X	X	X	X		X		X		X		
Saule fragile	X	X	X	X	X		X				X	X	
Sorbier des oiseleurs		X					X			X	X	X	
Tilleul à grandes feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tilleul à petites feuilles	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Tremble	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	

Les farceaux

Espèces	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alaterne			X					X				X	
Amélanchier			X		X			X				X	
Aubépine épineuse	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Aubépine monogyne	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Baguenaudier					X			X				X	
Bourdaie	X	X	X	X	X	X						X	
Buis	X	X	X	X	X			X		X			
Camérisier à balai					X			X				X	
Cornouiller mâle	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
Cornouiller sanguin	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	
Cytise	X	X	X		X			X					
Epine-vinette			X		X			X				X	
Faux-pistachier			X					X					
Fusain d'Europe	X	X	X	X	X		X	X					
Houx	X	X	X	X	X	X	X	X				X	
Néflier	X	X	X	X	X	X		X				X	X
Nerprun purgatif	X	X	X	X	X		X	X				X	
Prunellier	X	X	X	X	X			X				X	X
Saule des vanniers	X	X	X	X	X		X			X	X		
Sureau noir	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
Troène	X	X	X	X	X			X				X	
Viorne lantane	X	X	X	X	X			X				X	
Viorne obier	X	X	X	X	X			X	X			X	

Pays

1. Pays de Caux, Roumois, Entre-Caux-et-Vexin
2. Pays de Bray
3. Vallée de Seine
4. Lieuvin, pays d'Ouche
5. Plaines du département de l'Eure

Situation

6. Plateau
7. Fond de vallée
8. Coteau

Rôles

9. Rôle environnemental (brise-vent, régulation hydrique, protection des sols)
10. Production de bois d'œuvre
11. Production de bois de chauffage et de bois d'œuvre d'usage secondaire
12. Rôle écologique
13. Production de fruits

“ Connaître pour agir ” est une publication de l'Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie, Cloître des Pénitents, 8, allée Daniel-Lavallée, 76000 Rouen.
<http://www.arehn.asso.fr> - arehn@wanadoo.fr
 Textes : J. Chaib AREHN
 Photos : J.-P. Thorez / AREHN
 © AREHN, 2004. Reproduction, même partielle, interdite sans autorisation de l'éditeur.

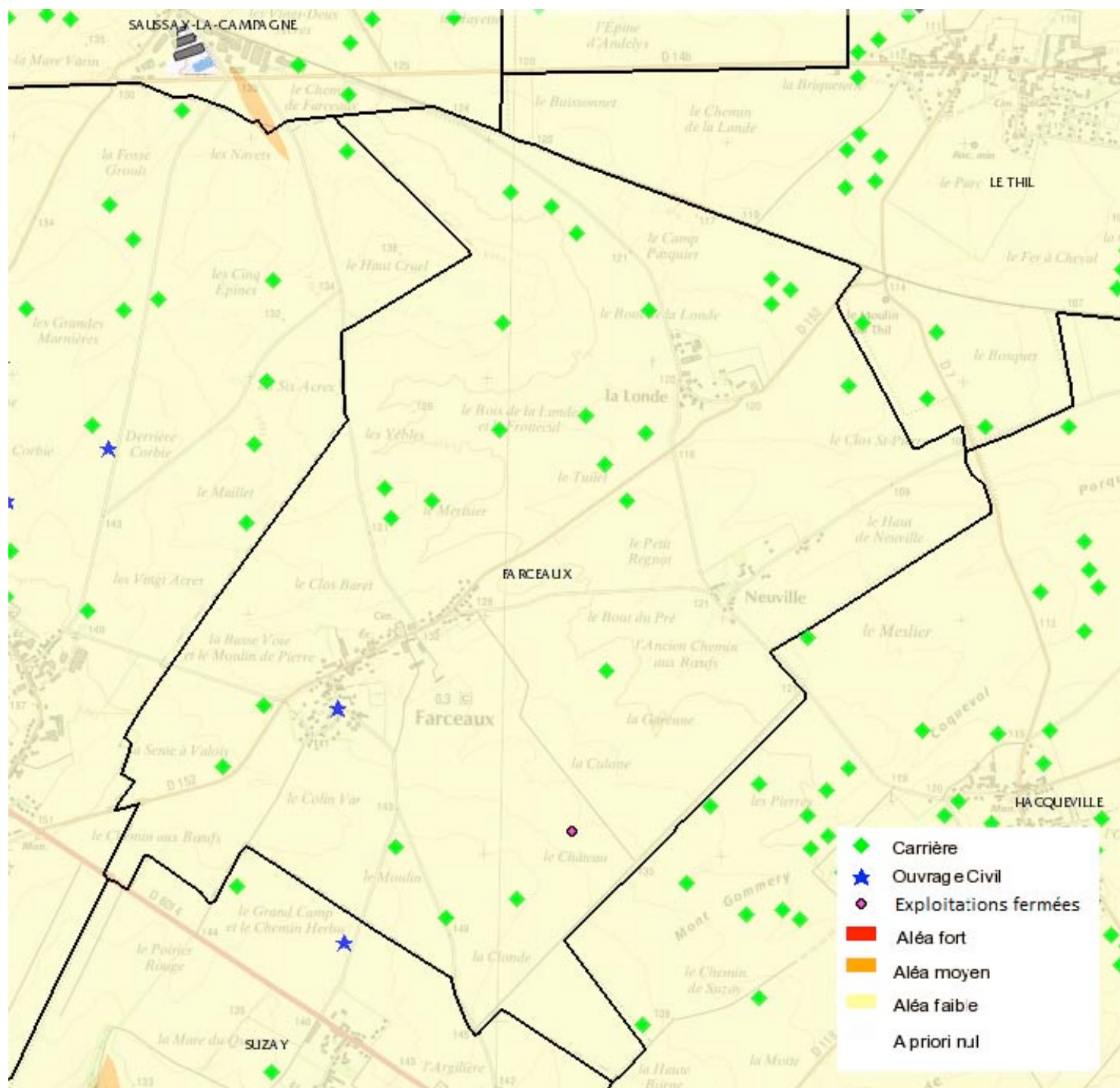
Annexe II : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 III 2° du CU)

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

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

n°	Désignation	Parcelle(s)
LE BÂTI PATRIMONIAL		
Élément n°1	Mairie-école	Feuille AD, n°25
Élément n°2	Église Saint-Vast	Feuille AD, n°27 et 28
Élément n°3	Ferme et sa grange aux Dîmes	Feuille AD, n°55
Élément n°4	Maison de maître	Feuille AD, n°304
Élément n°5	Maison de bourg rue de l'Abbé Divay	Feuille AD, n°212 et 257
Élément n°6	Maison de bourg rue Lecoulteux de Canteleu	Feuille AD, n°267
Élément n°7	Ferme de La Londe	Feuille AB, n°55
Élément n°8	Manoir de Neuville et son parc	Feuille AC, n°57
Élément n°9	Ancien presbytère de Neuville	Feuille AC, n°55
LE PETIT PATRIMOINE		
Élément n°10	Calvaire du bourg	Feuille AD, n°249 et 251
Élément n°11	Calvaire de La Londe	Espace public
Élément n°12	Puits de La Londe	Espace public
Élément n°13	Calvaire de Neuville	Espace public
Élément n°14	Mur de l'ancien château	Feuille AD, n°234, 260, 271, 272 et 274
LE PATRIMOINE NATUREL		
Élément n°15	Mare du bourg et ses saules	Espace public
Élément n°16	Mare de Neuville	Espace public
Élément n°17	Alignement d'arbres de l'ancien château	Feuille AD, n°268 et 269
Élément n°18	Haie entourant la grande ferme	Feuille AD, n°55 et 155
Élément n°19	Végétation de l'entrée de bourg sud	Feuille AD, n°86 à 88, 91, 206, 207 et 298
Élément n°20	Haies de l'entrée de bourg ouest	Feuilles AD, n°1, 5a, 15, 16, 154a et 255, et ZE, n°2 et 47b.
Élément n°21	Vergers de La Londe	Feuille AB, n°50
Élément n°22	Haies au nord de La Londe	Feuilles AB n°5a, 7, 8 et 50, ZB, n°4, et ZA n°10
Élément n°23	Haies au nord de Neuville	Feuille AC, n°13, 18 à 21, 45 et 55
Élément n°24	Haie en entrée sud-ouest de Neuville	Feuille AC, n°58 et 59
Élément n°25	Petit boisement dit « La Garenne »	Feuille ZC, n°26
Élément n°26	Talus en entrée de bourg ouest	Feuilles AD, n°187, 196, et ZE, n°47a et b
Élément n°27	Talus rue du Château	Feuille AD, n°30a, 152a et 226a

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





Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



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

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

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

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

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

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

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

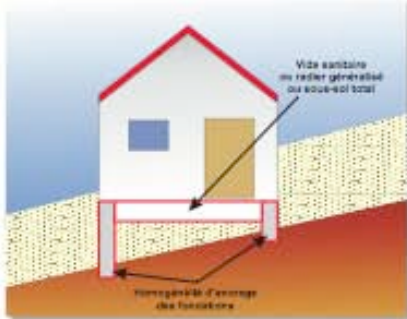
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

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



Que faire si vous voulez :

— Construire —



Préciser la nature du sol

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

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

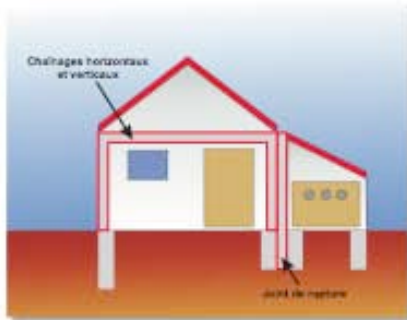
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

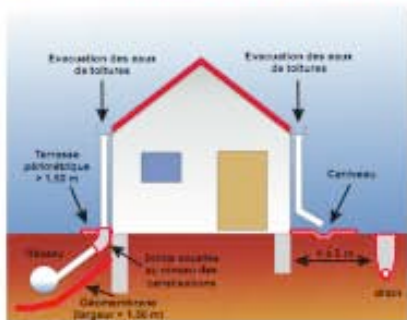
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

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



— Aménager, Rénover —

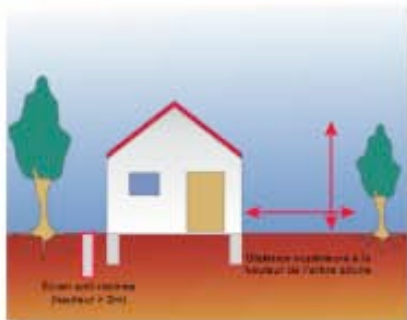


Éviter les variations localisées d'humidité

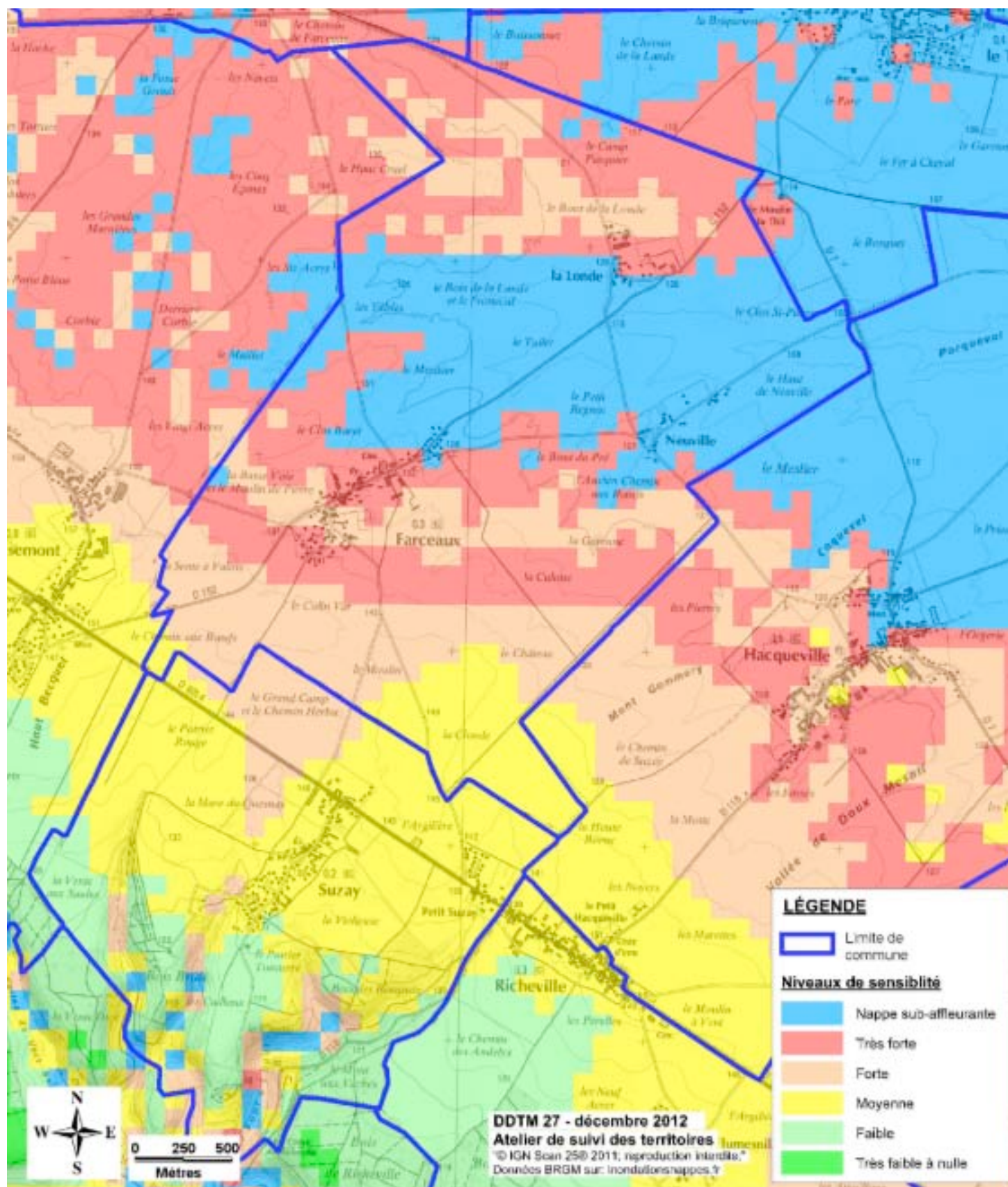
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager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

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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



Annexe IV : Carte du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique



Annexe V : Les risques liés aux canalisations de gaz

La commune est aussi concernée par **le risque dû à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses**, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 imposant la réalisation d'études de sécurité qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter ces ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques définit les dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour des canalisations.

La commune de Farceaux est concernée par :

- **une canalisation de gaz** exploitée par GRT Gaz, de diamètre DN 600mm ;
- **une canalisation d'hydrocarbure liquide (pipeline)** exploitée par TRAPIL, passant sur la commune de Suzay, mais dont les périmètres de risques impactent la commune de Farceaux.

Les distances d'effets génériques mentionnées ci-dessous sont à prendre en compte au stade actuel des études. Elles sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement par les études de sécurité en cours, notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (ZEI), premiers effets létaux (ZPEL) et effets létaux significatifs (ZELS).

Pour la canalisation de GRT Gaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 600 mm et pression 67,7 bars	180m	245m	305m

Pour la canalisation d'hydrocarbure (pipeline), les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELS}	Z _{PEL}	Z _{EI}
Distance	165m	220m	280m

Au-delà des servitudes attachées à la construction et à l'entretien de ces canalisations, la prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses a été établie par la nouvelle réglementation définie dans la circulaire BESI n° 06-254 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transport de matières dangereuses.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles de grande hauteur (IGH) et aux installations nucléaires de base (INB). Ces contraintes s'apprécient au regard des distances de dangers génériques présentées dans les tableaux ci-dessus.

Les prescriptions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ces ouvrages sont à prendre en compte :

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ZELS) ;

- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaines (ZPEL) ;

- informer le transporteur de tout projet dans la zone des effets irréversibles (ZEI). L'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Annexe VI : Intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires

L'énergie solaire une énergie renouvelable



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

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

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

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

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

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



Principes techniques

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

On distingue deux types de panneaux solaires :

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

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

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

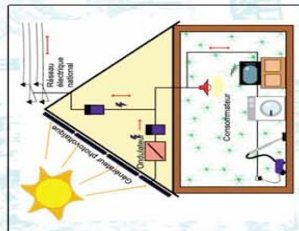
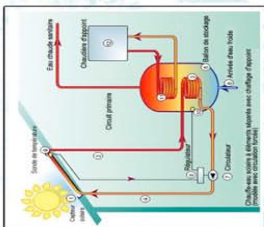
De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

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

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

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



Pour en savoir plus :

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

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

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

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

ADEME :
www2.ademe.fr

Préconisations pour une intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires

La maison individuelle

→ Pour le bâti existant

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

→ Pour la construction neuve à caractère traditionnel

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

→ Pour la construction neuve à caractère contemporain

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

Le bâtiment industriel

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

Avec plus de 70% du territoire départemental concerné par des protections patrimoniales (sites inscrits ou classés, périmètre de protection, monuments historiques...), les paysages du Val d'Oise méritent une attention particulière. La pose de panneaux solaires – au même titre que les châssis de toit – appelle certains principes généraux déclinés ci-après, pour chaque type de constructions.

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

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

Le bâtiment agricole

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

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

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

