

Commune de

*Nojeon-en-Vexin*

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

# Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 8 mars 2017

Document 03

**Mairie de Nojeon-en-Vexin**, Route de Frileuse (27 150)  
Tel : 09 71 57 48 03

---

*Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - 91370 Verrières-le-Buisson  
Atelier Altern paysagistes, ingénieurs ENSNP - 74 rue Victor Hugo - 93500 Pantin*



## SOMMAIRE

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. LE SECTEUR DE PROJET DE LA MAIRIE .....</b>                                         | <b>3</b>  |
| <i>Localisation.....</i>                                                                  | <i>3</i>  |
| <i>État de l'existant .....</i>                                                           | <i>3</i>  |
| <i>Photo aérienne et description de l'existant.....</i>                                   | <i>4</i>  |
| <i>Organisation du secteur et principales orientations.....</i>                           | <i>5</i>  |
| <i>Schéma de principes.....</i>                                                           | <i>6</i>  |
| <br><b>III. OAP THEMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS.....</b>                   | <b>7</b>  |
| <i>Constats.....</i>                                                                      | <i>7</i>  |
| <i>Enjeux.....</i>                                                                        | <i>7</i>  |
| <i>Actions.....</i>                                                                       | <i>7</i>  |
| <i>Les limites parcellaires et jardins.....</i>                                           | <i>9</i>  |
| <i>Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété .....</i> | <i>10</i> |

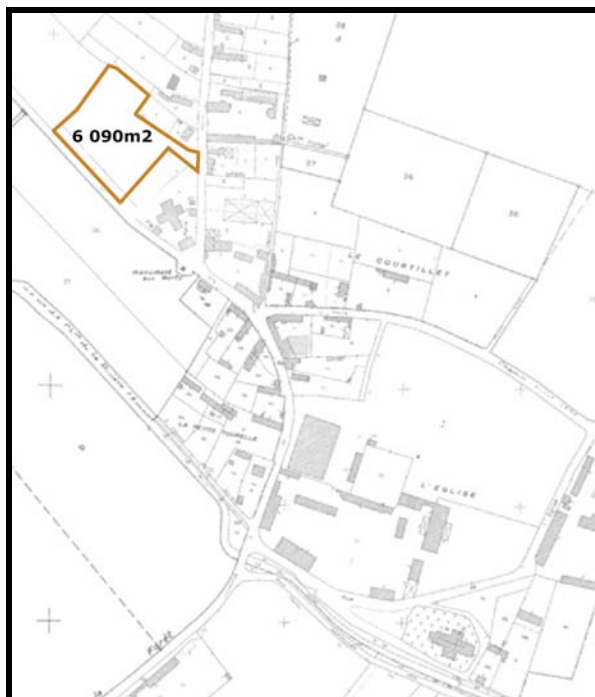
## I. LE SECTEUR DE PROJET DE LA MAIRIE

### Localisation

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe en entrée de bourg nord-ouest. Il s'étend sur deux parcelles agricole, au croisement de la rue de Montmirel et de la Route de Frileuse, et couvre une superficie totale de 6 090m<sup>2</sup>.



Localisation du secteur de projet



Parcellaire et surfaces

### État de l'existant

#### **Tissu environnant**

Le secteur de projet s'insère en entrée de bourg nord-ouest, dans un secteur en limite entre le bourg et la grande agriculture. À l'ouest du secteur, la rue de Montmirel s'ouvre sur les ouvertures paysagères lointaines du plateau agricole. De l'autre côté, à l'est Route de Frileuse, les constructions anciennes en pignon rythment le linéaire de voie. Quelques constructions récentes se sont construites dans les dents creuses. Le secteur de projet se situe en outre à l'arrière de la Mairie, de l'école, de la salle des fêtes et de son parking.

#### **Description du secteur**

L'ensemble du secteur est aujourd'hui occupé par un champ cultivé, bordé par quelques arbres dans sa partie sud-ouest. La parcelle dispose d'un accès route de Frileuse et borde la rue de Montmirel. Le projet d'habitation devra tenir compte des nuisances sonores de la salle des fêtes et du projet d'extension du parking prévu par la Mairie.



Secteur de projet vue depuis la rue de Montmirel : entrée de bourg nord-ouest



La rue de Montmirel et la Mairie

Le parking de la salle des fêtes

### Photo aérienne et description de l'existant



## Vocation du secteur de projet et objectifs

Le secteur de projet est destiné à accueillir du logement dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

- > En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification**, en limitant l'étalement urbain par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles ;
- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire, notamment en assurant la qualité des **jardins** ;
- > En limitant **l'imperméabilisation** des sols ;
- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère.

## Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet accueillera **5 lots destinés au logement** dans le respect des orientations ci-dessous :

### > Principe de découpe parcellaire et de desserte

- le projet prévoira la création d'une voie de desserte automobile de faible largeur au nord du secteur de projet ;
- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie créée ;
- la desserte des parcelles se fera directement depuis la voie créée.

### > Constructions et logements

- les constructions s'implanteront dans la bande d'implantation telle qu'indiquée sur le schéma de principe ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

### > Espaces extérieurs

- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- les limites séparatives latérales seront constituées de haies vives ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle.

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il sera nécessaire de se référer à l'OAP thématique traitant des clôtures, des haies et des jardins.

## Schéma de principes



## Exemple d'aménagement



### **III. OAP THÉMATIQUE : TRAITEMENT DES LIMITES ET JARDINS**

Il s'agit de développer un langage commun que les projets spécifiques viendront développer et enrichir, autour des questions d'aménagement des limites de devant et de fond de parcelle : traitement des clôtures, et des plantations.

#### **Constats**

Les villages ruraux du canton d'Etrepagny ont bien souvent une silhouette caractéristique, qui se détache du plateau agricole : celle du village-bosquet. Le motif végétal est ainsi visible de loin, et définit une figure paysagère particulière.

À l'échelle parcellaire, on s'aperçoit que cette trame paysagère est issue d'une organisation spécifique des villages : les fonds de parcelles, et le chemin de tour de ville, portaient traditionnellement les arbres de grand développement. Les parcelles en limites de village présentaient des prairies ouvertes sur le grand paysage, ainsi que des vergers. Enfin, en cœur de village, lorsque les constructions ne sont pas construites au droit de la rue, des haies et des arbres de petit développement agrémentent le paysage de la rue traversant le bourg.

Certaines masses arborées sont encore très présentes, même si le remembrement et la disparition de nombreux chemins de tour de village ont emporté avec eux quelques beaux sujets.

Cependant, les constructions nouvelles se font souvent sans tenir compte de cette logique végétale et d'un traitement des limites spécifique et contextualisé.

#### **Enjeux**

- Aménager des parcelles de jardins liées aux constructions nouvelles, qui, lorsqu'elles sont plantées d'arbres, participent, les unes associées aux autres, à entretenir et porter l'image et la silhouette des villages-bosquets.
- Améliorer la trame arborée des villages en ayant recours à des arbres de haut jet, ou des arbres à plus petit développement, tels des fruitiers, selon les situations et la place disponible.
- Adapter la gestion des limites en fonction du contexte (sur rue ou sur champs), afin de mieux inscrire l'opération dans son paysage

#### **Actions**

##### **Trame arborée**

- L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.
- 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.

##### **Haies**

Concernant la création de haies, y compris en limites séparatives, des essences locales et variées doivent être privilégiées. Elles devront également être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques de la zone plantée.

### **Clôtures et haies : sur rue**

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

En bordure des emprises publiques la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

### **Clôtures et haies : en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

### **Clôtures et haies : sur espace agricole**

En bordure des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en galvanisé sans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire. Les grillages verts sont à éviter.

La hauteur maximale est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

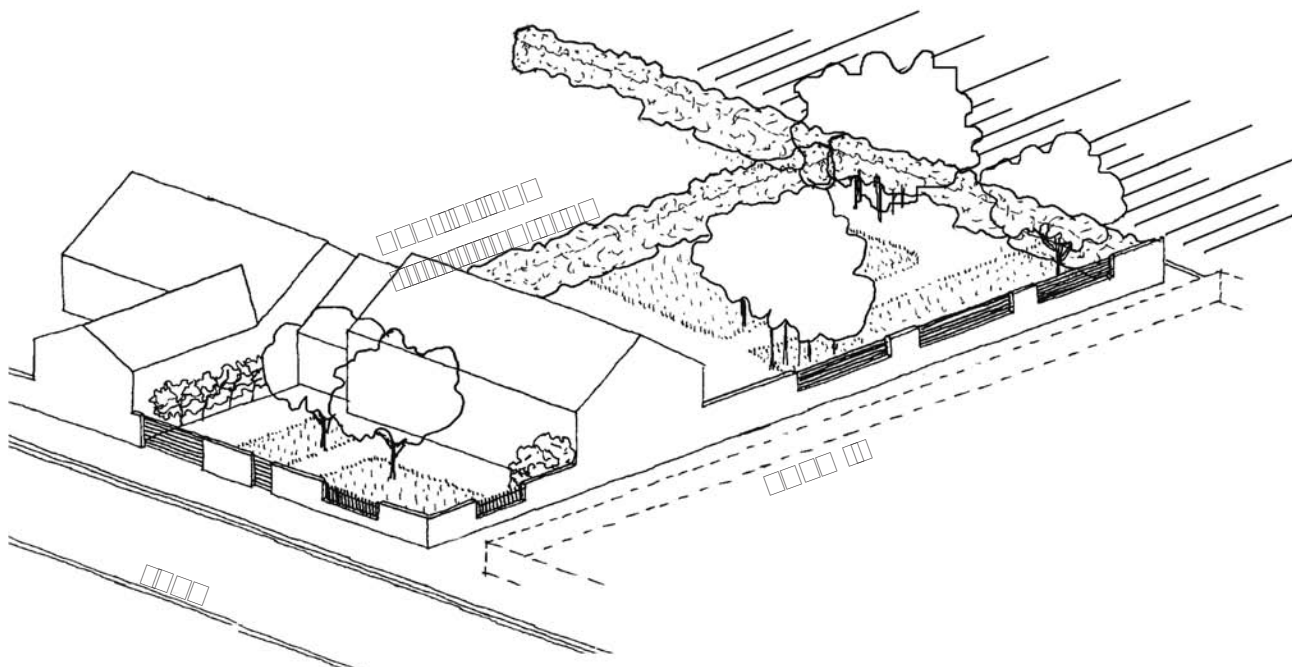
### **Composition des haies**

Les haies pourront être des haies vives diversifiées, ou monospécifiques, en favorisant toutefois les espèces locales (charme, hêtre, etc.). Le thuya est à proscrire.

Elles pourront être taillées, ou laissées en port libre, sans toutefois dépasser les 2m de hauteur.

## Les limites parcellaires et jardins

Ce schéma illustre le cas où la parcelle est située en limite de plusieurs emprises : rue principale (celle de l'adresse postale), champ en fond de parcelle et chemin piétonnier. Pour toute construction nouvelle prévoyant de clôturer son terrain, il sera judicieux de concevoir le projet en cohérence avec le statut des différents espaces de la parcelle (bâti, jardin de «devant», jardin privatif à l'arrière) et celui des espaces qui l'environnent.



**En façade principale sur rue,** une clôture de faible hauteur permettra de mettre en scène la maison et son jardin de «devant». La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret. Ce devant de maison pourra être planté d'arbres de petit taille..

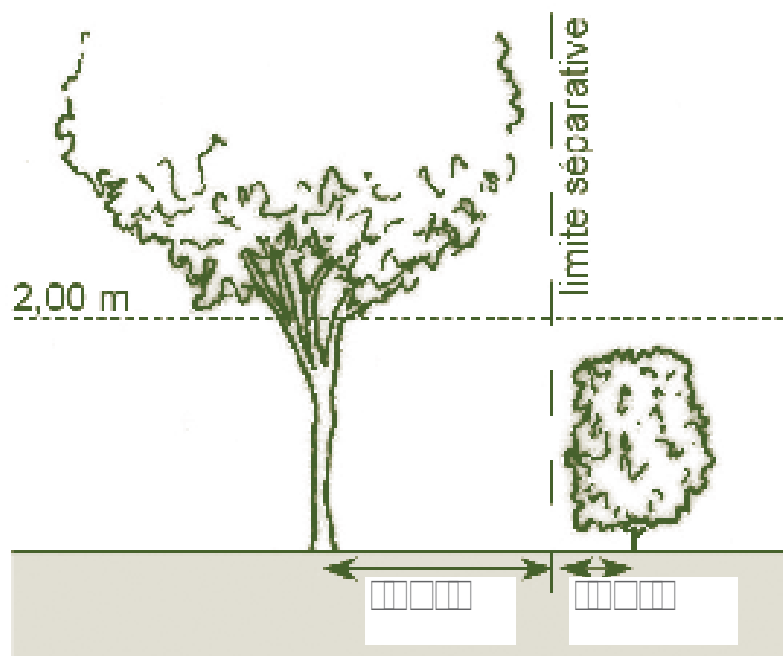
**En bordure de chemin piétonnier ou en limite mitoyenne avec une habitation voisine,** une hauteur supérieure à 1,40 m est tolérée pour protéger l'intimité de l'espace privatif. La clôture peut être végétalisée, et/ou de type grillage ou muret.

**En bordure d'espace agricole,** il est recommandé d'avoir recours à des haies. Le jardin arrière pourra être investi d'arbres de grand développement, en veillant toutefois à ne pas gêner la parcelle voisine (implanté en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative).

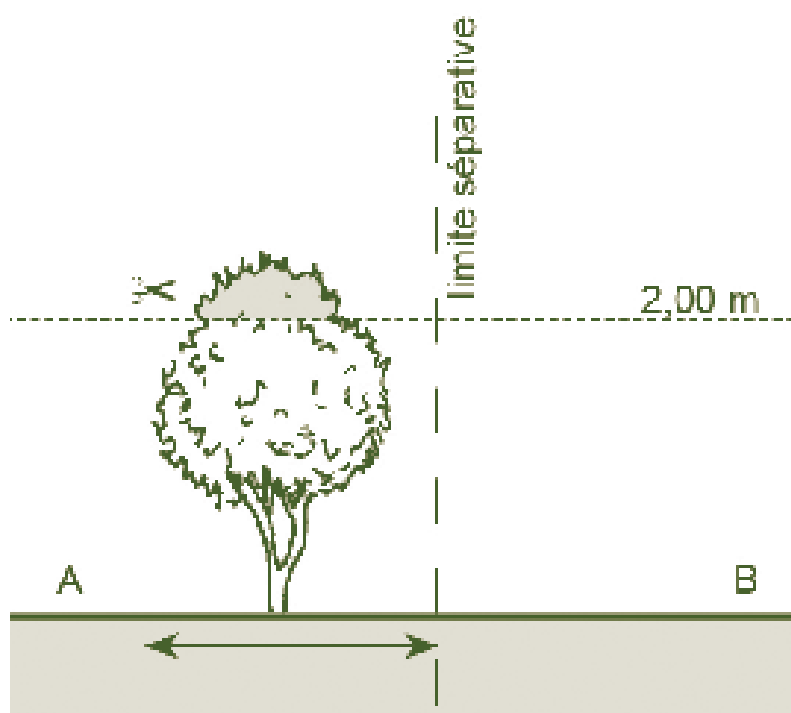
Quelle que soit la situation (sur rue, sur champs, ou limite mitoyenne d'une autre habitation...) les haies seront toujours implantées à au moins 1 m de la limite de propriété, afin d'en faciliter l'entretien.

Plus la largeur du chemin piétonnier est étroite et plus une clôture constituée partiellement ou en totalité par une haie conférera une ambiance agréable au cheminement tout en assurant une protection efficace des jardins.

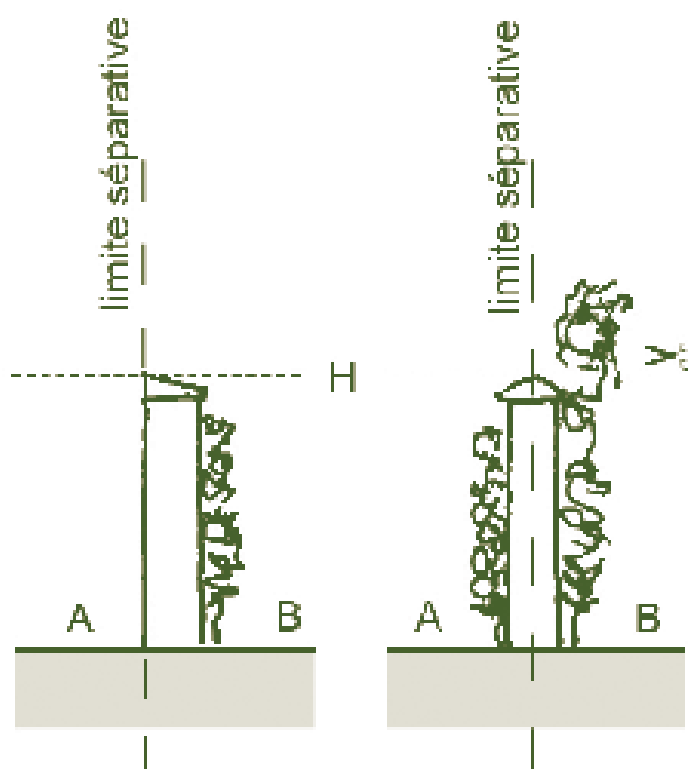
## Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriété



Un arbre de plus de deux mètres doit être planté à au moins 1,00 mètres de la limite séparative. Une haie de moins de deux mètres peut être plantée à partir de 1,00 m de la limite séparative.

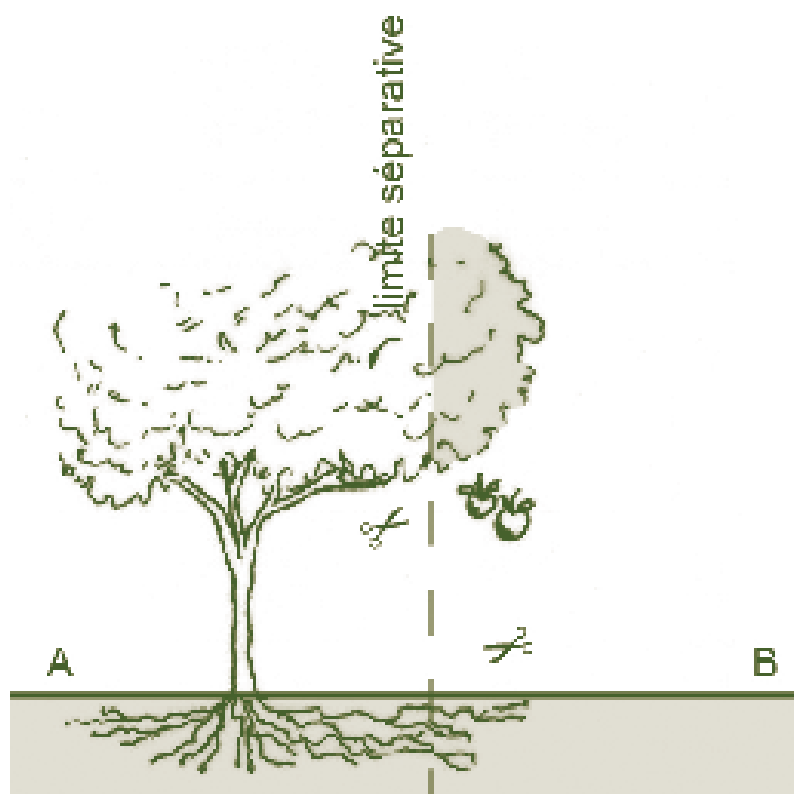


Si le végétal dépasse 2 mètres de hauteur alors qu'il se trouve implanté à moins de 1,00 mètres de la limite séparative, le voisin (B) peut exiger que A arrache l'arbre ou le réduise à la hauteur légale.



Si le mur appartient à B :  
A n'a pas le droit de planter en espalier.  
B a le droit de planter en espalier sans dépasser la hauteur H du mur.

Si le mur est mitoyen :  
A et B ont le droit de planter en espalier.  
Si l'espalier de B dépasse la hauteur H, A pourra exiger de B qu'il soit réduit jusqu'à H.



B ne peut pas couper les branches débordant sur sa propriété d'un arbre planté à la distance réglementaire par A, mais il peut contraindre celui-ci à le faire. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.  
B a par contre le droit de couper lui-même les racines qui dépassent la limite séparative.