

Commune de

Saussay-la-Campagne

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 1^{er} décembre 2016

Document 04

Mairie de Saussay-la-Campagne, 43 rue Saint Adrien (27 150)
Tel : 02 32 55 75 52
mairie.saussaylacampagne@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	6
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	 7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	7
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
Article U.3 : Accès et voirie	10
Article U.4 : Desserte par les réseaux	10
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	10
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article U.9 : Emprise au sol	13
Article U.10 : Hauteur maximale des constructions	13
Article U.11 : Aspect extérieur	14
Article U.12 : Stationnement	17
Article U.13 : Espaces libres et plantations	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	19
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol	19
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	19
Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales	19
Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	19
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 21
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	21
Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
Article 2AU.3 : Accès et voirie	21
Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux	21
Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles	21
Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article 2AU.9 : Emprise au sol	22
Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions	22
Article 2AU.11 : Aspect extérieur	22
Article 2AU.12 : Stationnement	22
Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	22

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	22
Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	22
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	22
Article 2AU.15 : Performances énergétiques et environnementales	22
Article 2AU.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	22
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
Article A.3 : Accès et voirie	26
Article A.4 : Desserte par les réseaux	26
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	26
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article A.9 : Emprise au sol	27
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	27
Article A.11 : Aspect extérieur	28
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	32
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	32
SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	32
Article A.15 : Performances énergétiques et environnementales	32
Article A.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	33
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
Article N.3 : Accès et voirie	35
Article N.4 : Desserte par les réseaux	35
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	36
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article N.9 : Emprise au sol	36
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	36
Article N.11 : Aspect extérieur	37
Article N.12 : Stationnement	38
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	40
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	40

SECTION 4 : NOUVELLES TECHNOLOGIES	40
Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales	40
Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	40
 ANNEXES	 41
ANNEXE I : LISTE D’ESSENCES RECOMMANDEES	41
ANNEXE II : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 III 2° DU CU)	43
ANNEXE III : CARTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DESSOLS – ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES	44
ANNEXE IV : LES RISQUES LIES A LA ZONE INDUSTRIELLE	47
ANNEXE V : LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ	49
ANNEXE VI : LES RISQUES D’INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE	51
ANNEXE VII : INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES	52

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 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 à urbaniser 2AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- 4- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

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

Article 4 : Adaptations mineures

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

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

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

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

TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine

Caractère de la zone

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

Le sous-secteur Ui correspond aux activités industrielles de la commune ; y sont acceptés les bâtiments d'activités, les industries et les entrepôts.

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

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En U

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

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

En Ui

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

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

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

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7m².
Les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure à 20m².

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

Protections, risques et nuisances – En U et Ui

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

- **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 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 zone industrielle** : dans les secteurs concernés par des risques industriels allant des effets létaux significatifs (Zels) aux effets irréversibles (Zei), tels qu'indiqués au plan de zonage, les constructions principale d'habitation sont interdites ; 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 IV). Les constructions et installations non interdites à l'article U.1 sont autorisées sous conditions :

> en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;

> en Zone des premiers effets létaux (Zpel) et en Zone forfaitaire d'éloignement (Zfor), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, ou de constituer un aménagement, une extension des installations et constructions existantes, une infrastructure de transport de desserte du secteur, ou encore une nouvelle ICPE compatible avec les risques connus ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), de constituer un aménagement, une extension des constructions existantes, ou tout autre construction, installation ou changement de destination n'ayant pas pour effet d'augmenter la population exposée aux risques.

- **Zone des effets indirects par bris de verre (Zbv)** : dans les secteurs concernés par le risque lié aux bris de verre, tels qu'indiqués au plan de zonage, il appartient au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires à la prise en compte de l'effet de surpression et de bris de verre, notamment dans le traitement des baies.

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

Protections, risques et nuisances – En U

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

- **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, 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.

Protections, risques et nuisances – En Ui

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

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

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

- **Secteurs de présence avérée de carrière souterraine** : les secteurs de risques liés aux cavités souterraines, repérés au plan de zonage, correspondent à un cercle de rayon 50m autour des indices de cavités avérés, recensés par la DDTM27, la présence de cavités souterraines non référencées ne pouvant être exclue ; dans ces secteurs, 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.

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.

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 l'emprise publique, de la voie publique ou privée.

Dans les secteurs indiqués par un trait noir au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée. 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.

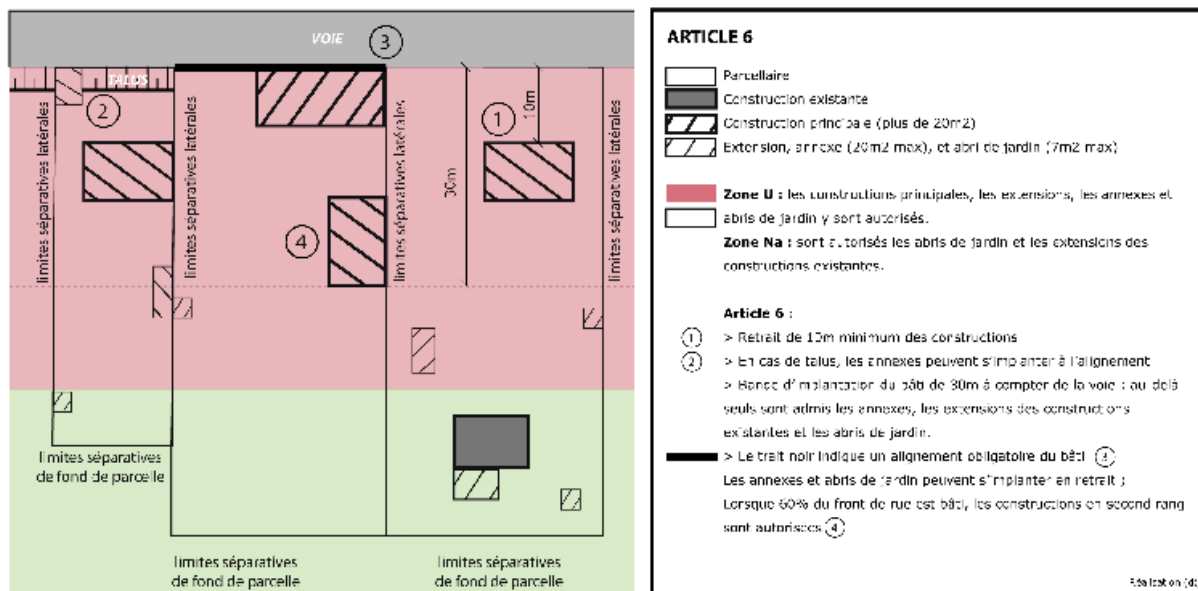
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- 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 7 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux équipements d'intérêt général et équipements de réseaux.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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



En Ui

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 3m, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, la salubrité des locaux et la manoeuvrabilité des engins, et de veiller à la limitation des nuisances et risques liés à l'activité.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

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

En U et Ui

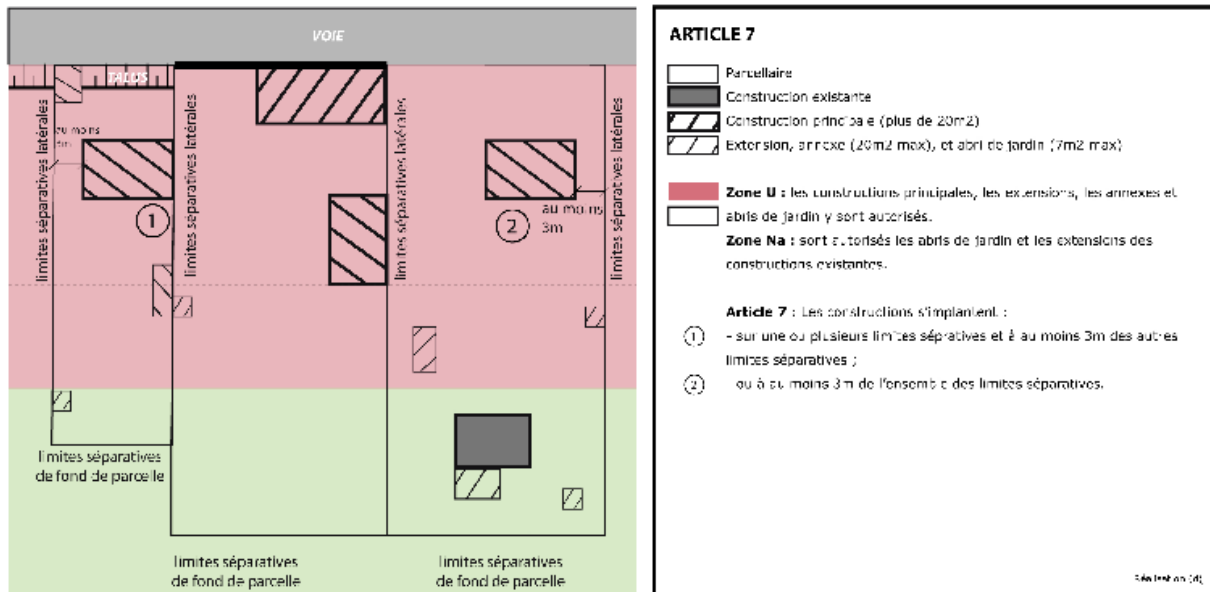
Les constructions doivent être édifiées :

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

Cela sous réserve en Ui 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 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 10m minimum les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

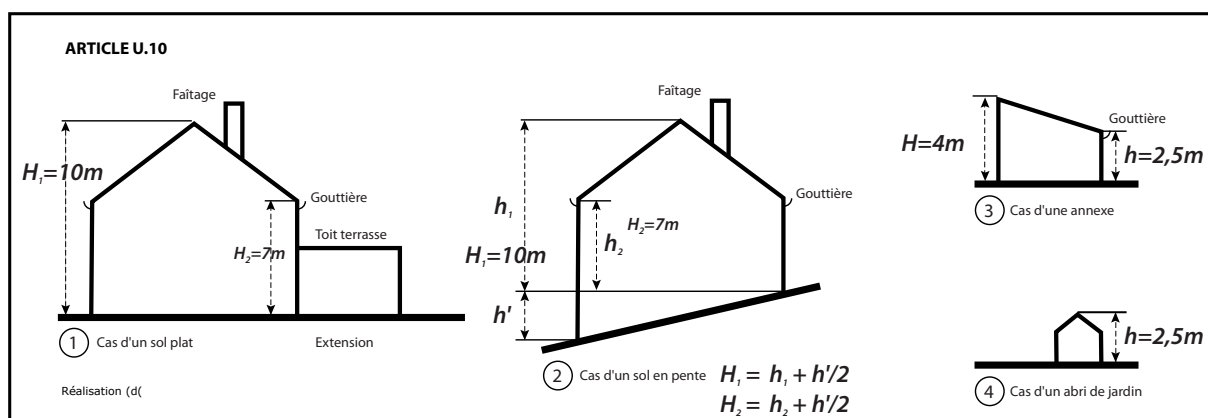
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux abris de jardin dont la superficie n'excédera pas 7 m² ;
- aux annexes dont la superficie n'excédera pas 20 m² ;
- aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (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.



En U

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

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

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

Les abris de jardin, dont la surface est de 7 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

En Ui

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 35m.

En U et Ui

La règle de hauteur ne s'applique pas :

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

Article U.11 : Aspect extérieur

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

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

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

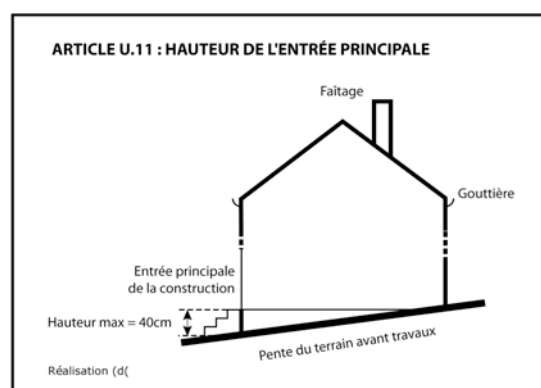
Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

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

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

Les sous-sols sont interdits.

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



Toitures

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

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

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 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 7m² 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 VII).

Façades et parements extérieurs

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

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

Ouvertures, menuiserie

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

Divers

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

Les clôtures

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

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

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

> Sur voie et emprise publique :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,40m. 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 latérales, la hauteur maximale des clôtures est de 2m. Les haies devront être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

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

Éléments à protéger

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

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

Pour les 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 B01, n°267 ;

Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°2 : Église

Parcelles : feuille B01, n°175 et 176 ;

Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment entouré de l'ancien cimetière et de son mur de clôture.

Élément n°3 : Presbytère

Parcelles : feuille B01, n°164 et 174 ;

Localisation : centre-bourg derrière l'église, voie communale 125 dite Chemin du Presbytère ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, ainsi que l'espace libre entre le presbytère et l'église.

Élément n°5 : Maison de maître et son jardin

Parcelle : feuille B01, n°501 ;

Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, le mur de clôture, sa grille et ses piliers, le jardin et sa végétation.

Élément n°6 : Maison de maître et sa tourelle

Parcelles : feuille B01, n°246 et 247 ;

Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien derrière les mares ;

Protection : le bâtiment, ses volumes, ses percements, ses modénatures, ainsi que la clôture et les piliers du portail.

Élément n°7 : Maison du garde-barrière

Parcelle : feuille ZC01, n°86 ;

Localisation : au sud du bourg, le long de la voie ferrée, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°8 : Ancien café - brasserie

Parcelle : feuille ZC01, n°72 ;

Localisation : au sud du bourg et de la voie ferrée, rue Saint-Adrien face à la zone industrielle ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements.

Élément n°9 : Grange

Parcelle : feuille B01, n°182 ;

Localisation : au nord du centre-bourg, rue Saint-Adrien

Protection : le bâtiment et ses volumes et percements, ainsi que l'espace libre au sud du bâti.

Élément n°10 : Monument aux morts

Parcelles : feuille B01, n°175 et 176 ;

Localisation : centre-bourg devant l'église, rue Saint-Adrien ;

Protection : le monument.

Élément n°11 : Calvaire au nord du bourg

Parcelles : feuille B01, espace public ;
Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;
Protection : la croix et son socle.

Élément n°12 : Statue

Parcelle : feuille B01, espace public ;
Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;
Protection : statue et socle.

Élément n°13 : Statue de Saint-Adrien

Parcelle : feuille B01, espace public ;
Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;
Protection : statue et son alcôve.

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. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe).

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

Éléments du patrimoine à protéger

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

Élément n°14 : Mare rue de Nojeon

Parcelle : feuille B01, n°235 ;

Localisation : centre-bourg, rue de Nojeon ;

Description : mare artificialisée entourée d'une clôture ;

Protection : la mare.

Élément n°15 : Mares rue Saint-Adrien

Parcelles : feuille B01, n°248 et 249 ;

Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : les mares.

Les arbres et alignements d'arbres, ainsi que les éléments de petit patrimoine, 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°5 : Maison de maître et son jardin

Parcelle : feuille B01, n°501 ;

Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, le mur de clôture, sa grille et ses piliers, le jardin et sa végétation.

Élément n°18 : Arbres de l'entrée de bourg nord

Parcelles : feuille B01, n°461 et feuille ZD n°61 ;

Localisation : entrée de bourg nord, rue des Merciers ;

Protection : arbres et alignement d'arbres.

Élément n°19 : Arbres de l'entrée de bourg nord-ouest

Parcelles : feuille B01, n°139, 437 et feuille ZC n°56a ;

Localisation : entrée de bourg nord-ouest, rue des Merciers ;

Protection : arbres et alignements d'arbres.

Élément n°23 : Haie du lotissement des Bleuets

Parcelles : feuille ZA, n°86, 87, 88, 159 et 163 ;

Localisation : au sud du bourg, dans le lotissement des Bleuets ;

Protection : l'alignement d'arbres.

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

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

> **Chemin B** : chemin rural n°7 dit « chemin des Prés » ;

> **Chemin C** : chemin rural n°27 dit « Sente des Jardins ».

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article U.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Caractère de la zone

La zone à urbaniser est un secteur agricole de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La zone 2AU, située au sud du bourg, chemin des Écoliers, est destinée à accueillir un programme de logements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite modification ou révision du PLU.

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

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en alignement de l'emprise publique, de la voie privée ou publique ;
- soit à au moins 3m de l'emprise publique, de la voie privée ou publique.

Article 2AU.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.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article 2AU.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

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

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

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 7m², 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, Af et Ap

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

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

En A

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

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

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

Dans le cas de l'existence d'une construction à usage d'habitation, les annexes sont autorisées sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ; les abris de jardins sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7m².

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

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

En 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 7m², 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, Af et Ap

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

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

- 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 – En A, Af et Ap

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

Protections, risques et nuisances – En Ap 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 :

- Risques liés à la zone industrielle : dans les secteurs concernés par des risques industriels allant des effets létaux significatifs (Zels) aux effets irréversibles (Zei), tels qu'indiqués au plan de zonage, les constructions principale d'habitation sont interdites ; 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 IV). Les constructions et installations non interdites à l'article U.1 sont autorisées sous conditions :

> en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;

> en Zone des premiers effets létaux (Zpel) et en Zone forfaitaire d'éloignement (Zfor), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, ou de constituer un aménagement, une extension des installations et constructions existantes, une infrastructure de transport de desserte du secteur, ou encore une nouvelle ICPE compatible avec les risques connus ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), de constituer un aménagement, une extension des constructions existantes, ou tout autre construction, installation ou changement de destination n'ayant pas pour effet d'augmenter la population exposée aux risques.

- Zone des effets indirects par bris de verre (Zbv) : dans les secteurs concernés par le risque lié aux bris de verre, tels qu'indiqués au plan de zonage, il appartient au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires à la prise en compte de l'effet de surpression et de bris de verre, notamment dans le traitement des baies.

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

Protections, risques et nuisances – En Ap

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

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

- Secteurs de présence avérée de carrière souterraine : les secteurs de risques liés aux cavités souterraines, repérés au plan de zonage, correspondent à un cercle de rayon 50m autour des indices de cavités avérés, recensés par la DDTM27, la présence de cavités souterraines non référencées ne pouvant être exclue ; dans ces secteurs, 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.

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 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 15 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 les constructions d'habitation, afin de permettre de faire régner la même hauteur avec les constructions voisines ou, avec des bâtiments existants sur le même terrain.

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

Les abris de jardin, dont la surface est de 7 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 7 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, Af et Ap

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

Article A.11 : Aspect extérieur

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

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

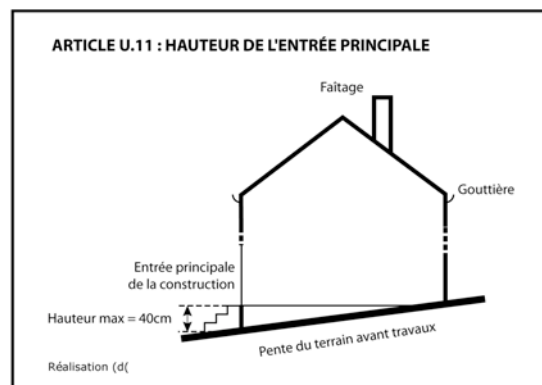
Les porteurs de projet sont invités à consulter le « **Guide pratique pour bien construire en Pays du Vexin Normand** », disponible en annexe du présent PLU, où des conseils pratiques sont donnés en matière de construction et d'intégration paysagère.

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

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

Les sous-sols sont interdits.

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

Le degré de pente pris entre le faitage 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 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 7m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.
- aux abris pour animaux de moins de 7m² 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 VII).

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 7m², 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.

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 1,40m. 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 sans couleur, ou d'une couleur gris foncé RAL 7016 ou similaire. Les haies devront être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Éléments à protéger

Les éléments 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°4 : Maison de maître

Parcelles : feuille B01, n°240 et 241 ;

Localisation : centre-bourg, au croisement des rues Saint-Adrien et de Nojeon ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, ses modénatures (frise sous les combles), ainsi que le soubassement en silex du mur de clôture et l'arbre remarquable.

Élément n°9 : Grange

Parcelle : feuille B01, n°182 ;

Localisation : au nord du centre-bourg, rue Saint-Adrien

Protection : le bâtiment et ses volumes et percements, ainsi que l'espace libre au sud du bâti.

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. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe).

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°16 : Mare d'une ferme

Parcelles : feuille B01, n°183, 184, et feuille ZB n°82 ;
Localisation : centre-bourg, rue Saint-Adrien ;
Protection : la mare.

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

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

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

Élément n°4 : Maison de maître

Parcelles : feuille B01, n°240 et 241 ;
Localisation : centre-bourg, au croisement des rues Saint-Adrien et de Nojeon ;
Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, ses modénatures (frise sous les combles), ainsi que le soubassement en silex du mur de clôture et l'arbre remarquable.

Élément n°17 : Haies autour d'une exploitation agricole

Parcelles : feuille B01, n°506 et 515 ;
Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;
Protection : alignement d'arbres.

Élément n°20 : Verger Route du Thil

Parcelles : feuille B01, n°462 à 465 ;
Localisation : centre-bourg, route du Thil ;
Protection : les arbres du verger.

Élément n°21 : Végétation de la frange urbaine ouest

Parcelles : feuille B01, n°275, 298, 299, 308, 414a, 427a et 428a ;
Localisation : à l'ouest du bourg, le long de la Sente des Jardins ;
Protection : verger, arbres et alignements d'arbres.

Élément n°24 : Haies et arbres isolés du secteur de l'ancienne gare

Parcelles : feuille ZC, n°29, 36, 38, 66 et 85 ;
Localisation : au sud-ouest du bourg, le long des terrains de l'ancienne gare ;
Protection : arbres isolés, haies et bosquets.

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

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

> **Chemin A** : chemin rural n°15 dit « chemin du Moulin » ;

> **Chemin C** : chemin rural n°27 dit « Sente des Jardins ».

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 V : 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 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.

- de certains équipements publics d'extérieur : création d'un espace de rassemblement et de loisirs au nord de la Mairie-école, création d'une aire de jeux au sud-ouest du bourg devant l'ancienne gare...

- des secteurs bâtis situés hors des secteurs agglomérés dans lesquels seule une constructibilité limitée des constructions existantes est autorisée ;

Sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est déjà construite, sont autorisés une extension de 30m² maximum, un abri de jardin de 7m² maximum et une annexe de 15 m² maximum. Les unités foncières non bâties sont inconstructibles.

Le sous-secteur NI (loisirs) vise à l'implantation d'équipements et aménagements légers, à usage sportif, de loisir et de détente, sur les terrains à proximité de l'ancienne gare. Y sont donc autorisés les installations et aménagements publics, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En Na et NI

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 salubrité ou à la sécurité publique.

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

En Na

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

- une seule extension, dont l'emprise au sol n'excédera pas 30m², est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

- un seul abri de jardin, dont l'emprise au sol n'excédera pas 7m², est autorisé par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

- une seule annexe, dont l'emprise au sol n'excédera pas 20 m², est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU ;

- une piscine non couverte ou d'une hauteur maximale de 1,80m est autorisée par îlot de propriété à compter de la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ni à l'environnement.

En Na et NI

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.

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.

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

- 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 – En Na et NI

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

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 :

- **Risques liés à la zone industrielle** : dans les secteurs concernés par des risques industriels allant des effets létaux significatifs (Zels) aux effets irréversibles (Zei), tels qu'indiqués au plan de zonage, les constructions principale d'habitation sont interdites ; 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 IV). Les constructions et installations non interdites à l'article U.1 sont autorisées sous conditions :

- > en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- > en Zone des premiers effets létaux (Zpel) et en Zone forfaitaire d'éloignement (Zfor), d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, ou de constituer un aménagement, une extension des installations et constructions existantes, une infrastructure de transport de desserte du secteur, ou encore une nouvelle ICPE compatible avec les risques connus ;

> en Zone des effets irréversibles (Zei), de constituer un aménagement, une extension des constructions existantes, ou tout autre construction, installation ou changement de destination n'ayant pas pour effet d'augmenter la population exposée aux risques.

- Zone des effets indirects par bris de verre (Zbv) : dans les secteurs concernés par le risque lié aux bris de verre, tels qu'indiqués au plan de zonage, il appartient au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires à la prise en compte de l'effet de surpression et de bris de verre, notamment dans le traitement des baies.

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

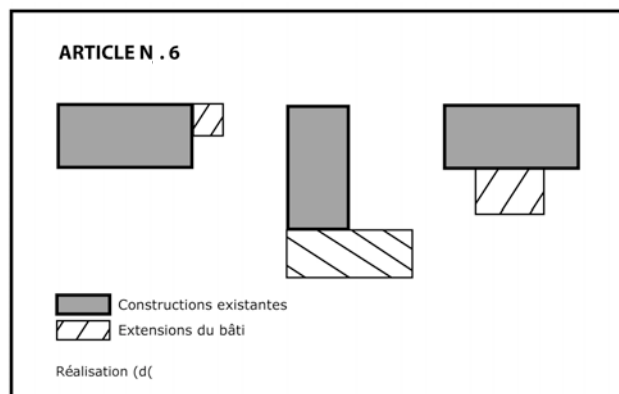
Non réglementé.

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

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

Cas particuliers :

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



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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

En Na

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

Les abris de jardin, dont la surface est de 7 m² maximum, ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

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

En Na et Ni

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.

Les sous-sols sont interdits.

Les descentes de garage sont interdites.

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.

Toitures

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

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

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 20m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale ;
- aux abris de jardin de moins de 7m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

Capteurs solaires

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

Façades et parements extérieurs

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

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

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

Ouvertures, menuiserie

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

Divers

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

Les clôtures

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

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

Éléments à protéger

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

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

Élément n°5 : Maison de maître et son jardin

Parcelle : feuille B01, n°501 ;

Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, le mur de clôture, sa grille et ses piliers, le jardin et sa végétation.

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. L'usage des thuyas, laurier à palme et cyprès est interdit (cf liste des essences recommandées en annexe).

Éléments du patrimoine à protéger

Les arbres et alignements d'arbres, 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°5 : Maison de maître et son jardin

Parcelle : feuille B01, n°501 ;

Localisation : au nord du bourg, rue Saint-Adrien ;

Protection : le bâtiment, ses volumes et percements, le mur de clôture, sa grille et ses piliers, le jardin et sa végétation.

Élément n°19 : Arbres de l'entrée de bourg nord-ouest

Parcelles : feuille B01, n°139, 437 et feuille ZC n°56a ;

Localisation : entrée de bourg nord-ouest, rue des Merciers ;

Protection : arbres et alignements d'arbres.

Élément n°21 : Végétation de la frange urbaine ouest

Parcelles : feuille B01, n°275, 298, 299, 308, 414a, 427a et 428a ;

Localisation : à l'ouest du bourg, le long de la Sente des Jardins ;

Protection : verger, arbres et alignements d'arbres.

Élément n°22 : Fonds de jardins du Chemin des Écoliers

Parcelles : feuille B01, n°325, 327, 328, 330, 336, 340 et 341 ;

Localisation : au sud du bourg, le long du chemin des Écoliers ;

Protection : verger et arbres.

Élément n°23 : Haie du lotissement des Bleuets

Parcelles : feuille ZA, n°86, 87, 88, 159 et 163 ;

Localisation : au sud du bourg, dans le lotissement des Bleuets ;

Protection : l'alignement d'arbres.

Élément n°24 : Haies et arbres isolés du secteur de l'ancienne gare

Parcelles : feuille ZC, n°29, 36, 38, 66 et 85 ;

Localisation : au sud-ouest du bourg, le long des terrains de l'ancienne gare ;

Protection : arbres isolés, haies et bosquets.

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

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

> **Chemin C** : chemin rural n°27 dit « Sente des Jardins ».

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 : Nouvelles technologies

Article N.15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe I : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

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

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

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

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

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

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

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

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

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

Arbustes de base pour haies

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

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

Arbre de taille moyenne

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

Arbres de grande taille

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

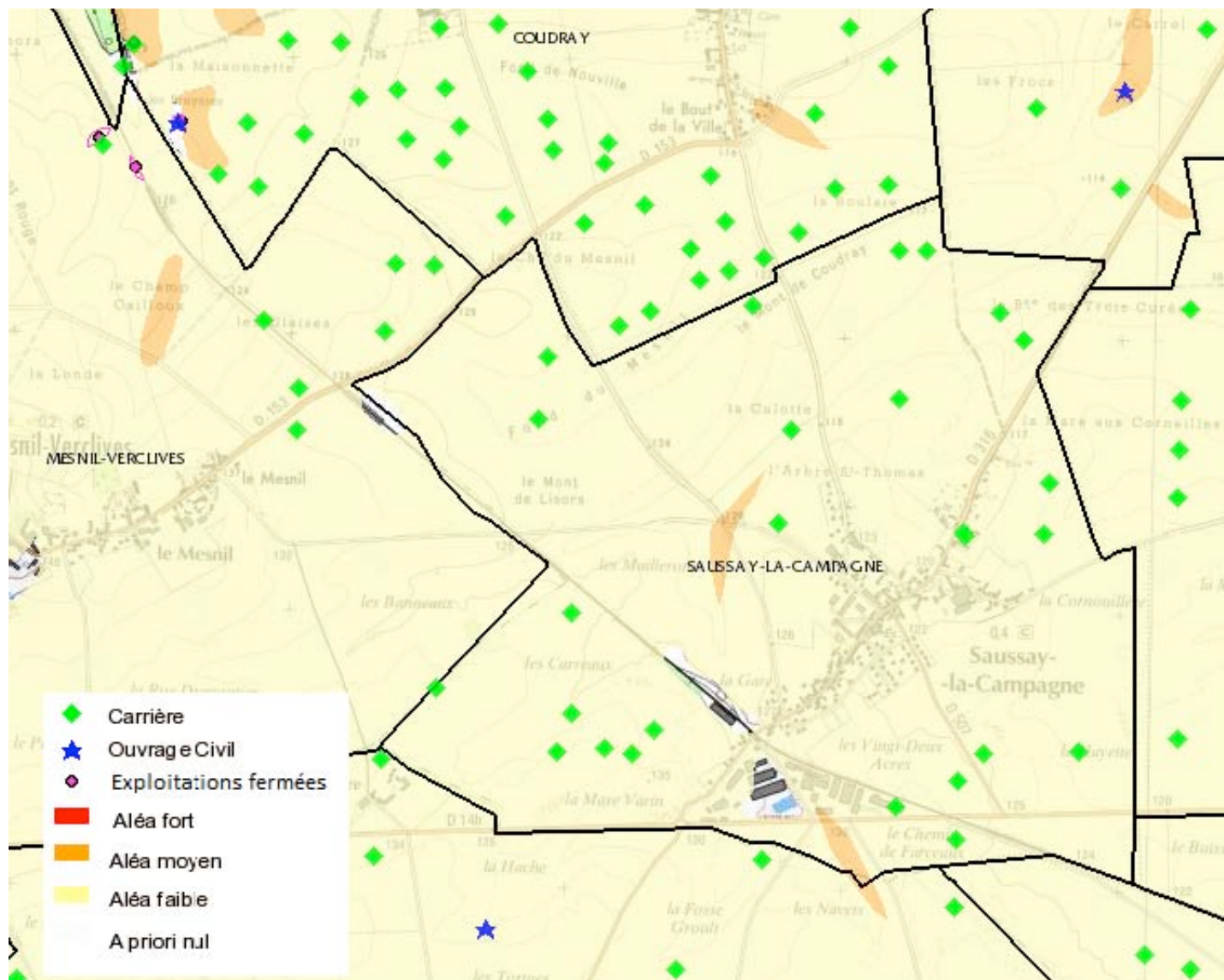
Annexe II : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 III 2° du CU)

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 B01, n°267
Élément n°2	Église	Feuille B01, n°175 et 176
Élément n°3	Presbytère	Feuille B01, n°164 et 174
Élément n°4	Maison de maître	Feuille B01, n°240 et 241
Élément n°5	Maison de maître et son jardin	Feuille B01, n°501
Élément n°6	Maison de maître et sa tourelle	Feuille B01, n°246 et 247
Élément n°7	Maison du garde-barrière	Feuille ZC, n°86
Élément n°8	Ancien café – brasserie	Feuille ZC, n°72
Élément n°9	Grange	Feuille B01, n°182
LE PETIT PATRIMOINE		
Élément n°10	Monuments aux morts	Feuille B01, n°175 et 176
Élément n°11	Calvaire au nord du bourg	Feuille B01, espace public
Élément n°12	Statue	Feuille B01, espace public
Élément n°13	Statue de Saint-Adrien	Feuille B01, espace public
LE PATRIMOINE NATUREL		
Élément n°14	Mare rue de Nojeon	Feuille B01, n°235
Élément n°15	Mares rue Saint-Adrien	Feuille B01, n°248 et 249
Élément n°16	Mare d'une ferme	Feuilles B01, n°506 et 515
Élément n°17	Haie autour d'une exploitation agricole	Feuilles B01 n°183, 184 et ZB n°82
Élément n°18	Arbres de l'entrée de bourg nord	Feuilles B01 n°461 et ZD n°61
Élément n°19	Arbres de l'entrée de bourg nord-ouest	Feuilles B01 n°139, 437 et ZC n°56a
Élément n°20	Vergers route du Thil	Feuille B01, n°462 à 465
Élément n°21	Végétation de la frange urbaine ouest	Feuille B01, n°275, 298, 299, 308, 414a, 427& et 428a
Élément n°22	Fonds de jardins du Chemin des Écoliers	Feuille B01, n°325, 327, 328, 330, 336, 340 et 341
Élément n°23	Haie du lotissement des Bleuets	Feuille ZA, n°86 à 88, 159 et 163
Élément n°24	Haies et arbres isolés de l'ancienne gare	Feuille ZC, n°29, 36, 38, 66 et 85
LE RÉSEAU DE CHEMINS : Élément n°30		
Élément A	Chemin rural n°15 dit « Chemin du Moulin » ;	
Élément B	Chemin n°7 dit « Chemin des Prés » ;	
Élément C	Chemin n°27 dit « Sente des Jardins ».	

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 ?

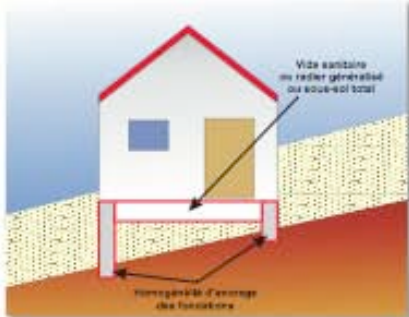
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

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.

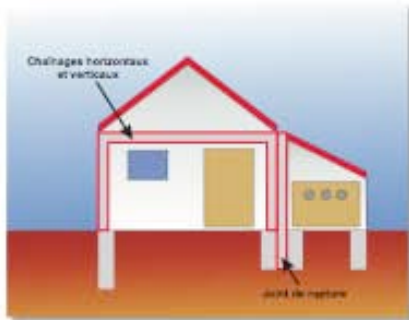
Réaliser des fondations appropriées

- 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) ;

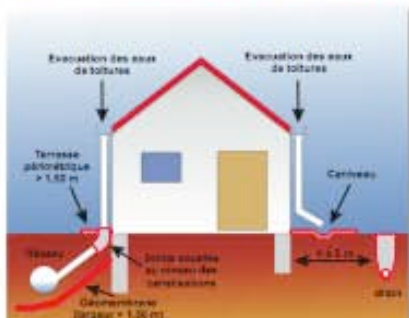
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

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 —

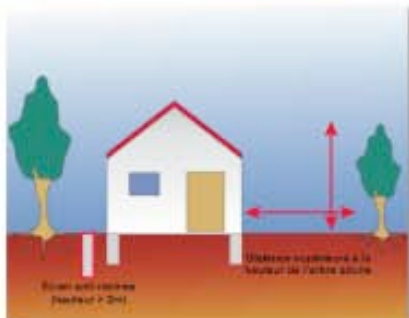


Éviter les variations localisées d'humidité

- 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 : Les risques liés à la zone industrielle

- **zone des effets létaux significatifs (ZELS)** : zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5% de la population exposée en limite de zone) ;

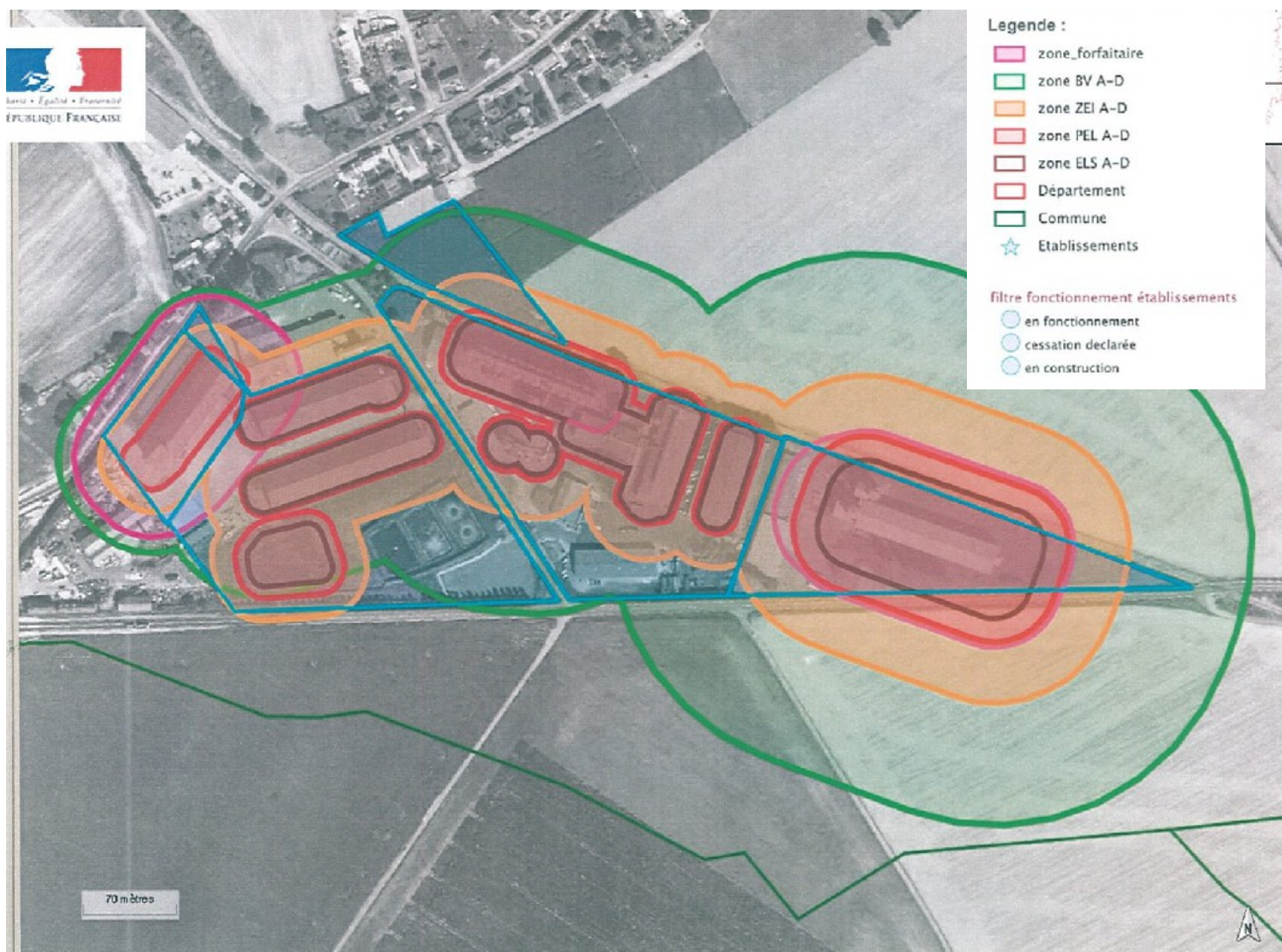
- **zone des premiers effets létaux (ZPEL)** : zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1% de la population en limite de zone) ;

- **zone des effets irréversibles (ZEI)** : zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;

- **zone des effets indirects par bris de verres (ZBV)** : zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles) ;

- **zone forfaitaire d'éloignement (ZFOR)** : zone dans laquelle il convient d'interdire toute nouvelle construction, à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine du risque et des infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone.

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z_{ELS}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z_{PEL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z_{EI}	Autoriser : • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z_{BV}	Les nouvelles constructions peuvent être autorisées mais introduire les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré



Carte de localisation des différentes zones de risques industriels.

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 Saussay-la-Campagne est traversée par **3 canalisations de gaz** exploitées par GRT Gaz :

- canalisation de diamètre DN 600mm ;
- canalisation de diamètre DN 100mm ;
- canalisation de diamètre DN 50mm.

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

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
Distance pour la canalisation de diamètre DN 100 mm et pression 67,7 bars	10m	15m	25m
Distance pour la canalisation de diamètre DN 50 mm et pression 67,7 bars	5m	10m	15m

Ces distances sont issues du tableau générique national (source GDF/TIGF – mise à jour du 27 juillet 2007). Le scénario d'accident correspond à une rupture complète de la canalisation.

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.

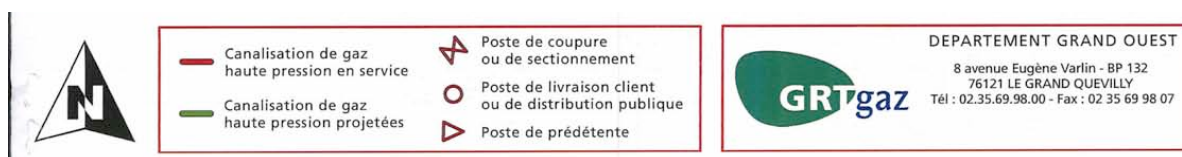
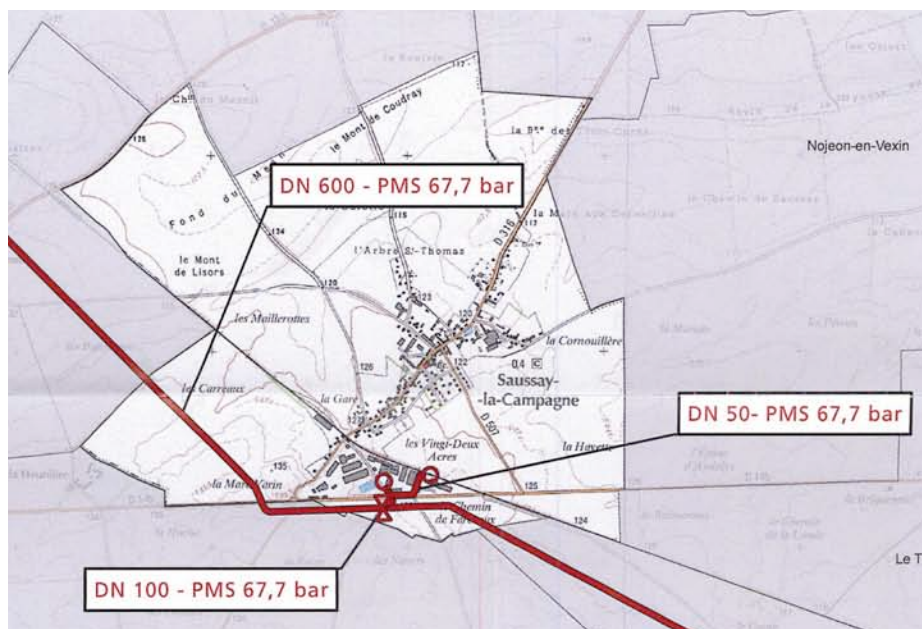
Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles de grande hauteur (IGH) et aux installations nucléaires de base (INB). Ces contraintes s'apprécient au regard des distances de dangers génériques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

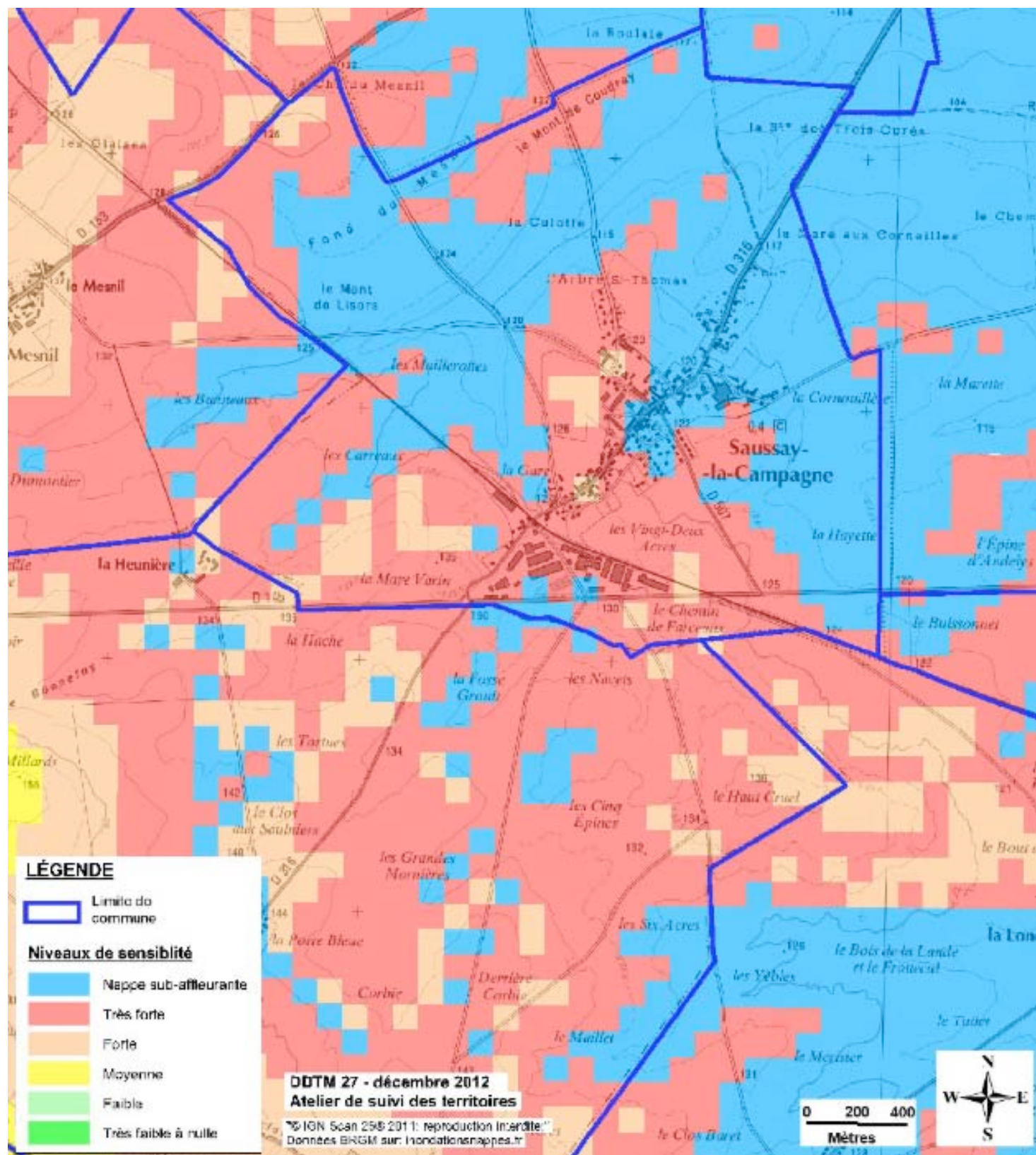
- proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installation nucléaire de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ZELS) ;

- 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 : Les risques d'inondation par remontée de la nappe



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.

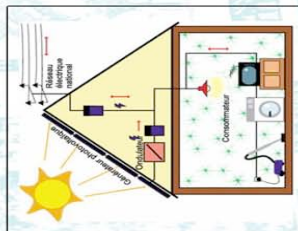
Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant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

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures

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.



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.

