

Commune de Ménerville

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 21/03/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ménerville,
Le Maire,


Atelier G. Le Moaligou

ARRÊTÉ LE : 05/10/2016
APPROUVÉ LE : 21/03/2017



Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
TITRE IV	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	17
TITRE V	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	27
ANNEXES.....	31
ANNEXE 1 : LEXIQUE	33
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION.....	36
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE.....	37
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE.....	41
ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE.....	46
ANNEXE 6 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

III. DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

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

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et le hameau de Bel-Air. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

2. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

La zone A englobe également certains secteurs bâtis de hameau, éloignés et isolés de la zone agglomérée dense du bourg (constructions isolées du Hallot, de la Demonderie et certaines habitations présentes sur le hameau des Fermes de Ménerville).

3. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou

restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés notamment. La zone N comporte également certains secteurs de jardins.

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

Le risque de transport de matière dangereuse

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

Le risque de nuisances sonores

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

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

- Des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **voies douces**, identifiés au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du Code de l'Urbanisme. Certaines emprises sont repérées sur plan afin de promouvoir le maillage et la continuité des circulations douces (piétonnes, cyclistes...) sur le territoire.
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23°. du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine bâti (fermes de Ménerville, statue de Saint-Caprais, lavoir...) et du patrimoine naturel (boisements, fossés, vergers, ravine...) sont repérés comme élément à protéger. Toute modification (dont coupe ou abattage) de ces éléments est soumise à déclaration.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Selon le rapport de présentation, la zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et Bel-Air.

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

Le risque de nuisances sonores

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

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les sous-sols enterrés.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250m², qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements au sein d'une ou plusieurs constructions sur une même unité foncière, il sera réalisé au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits,

- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

Mobilité douce

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

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

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, à l'exception des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

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

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

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

- R+combles ou R+1,
- 6 mètres à l'égout de la toiture.

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

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Intégration des constructions dans l'environnement

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

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

Loi Paysage

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

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

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

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,

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

Philosophie générale

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

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

Façade

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

Toitures

Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes et aménagements et extensions, doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45°.

Aspect des toitures : Les toitures, à l'exception des annexes, doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle (22 au m²) ou tuile mécaniques petit moule, d'aspect flammé.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

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

Annexes

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

Divers

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

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

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

La zone A englobe également certains secteurs bâtis de hameau, éloignés et isolés de la zone agglomérée dense du bourg (constructions isolées du Hallot, de la Demonderie et certaines habitations présentes sur le hameau des Fermes de Ménerville).

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

Pour le seul secteur Ap :

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

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

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

Mobilité douce

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m² de surface de plancher.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder R+combles ou R+1 et une hauteur maximale de 6 m à l'égout.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,

- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits :

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

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

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

Intégration des constructions dans l'environnement

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

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

Loi Paysage

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

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

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

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Le blanc pur et les couleurs violentes,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées sur les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Philosophie générale

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

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

Façade

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

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.

Toitures

Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes et aménagements et extensions, doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45°.

Aspect des toitures : Les toitures, à l'exception des annexes, doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle (22 au m²) ou tuile mécaniques petit moule, d'aspect flammé.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

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

Annexes

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

Divers

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

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

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

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

Plantations et espaces libres

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

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve à usage d'habitat. Les fourreaux doivent être installés en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Selon le rapport de présentation, la zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés notamment La zone N comporte également certains secteurs de jardins.

Le risque de nuisances sonores

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation forestière,
- Les abris de jardin à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par unité foncière,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son

réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espace Boisés Classés

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

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

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

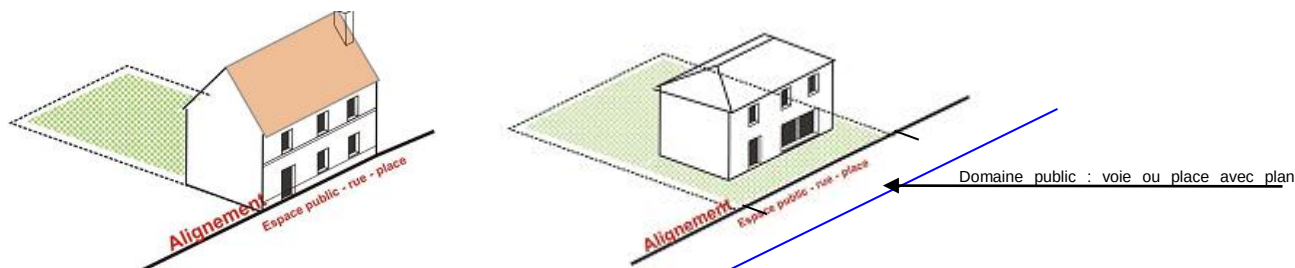
N'est pas réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

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



Annexe et dépendance :

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

Délaissé :

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

Double-rideau de construction :

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

Emprise au sol :

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

Espaces libres :

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

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

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

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

Hauteur maximale :

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

Logement de type locatif aidé

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

Niveau du sol naturel :

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

Opération :

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

Unité cadastrale :

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

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

Unité foncière :

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

Sol naturel.

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

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

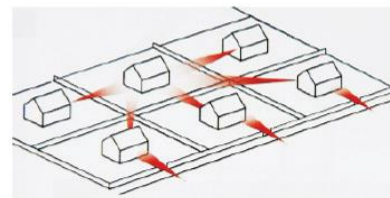
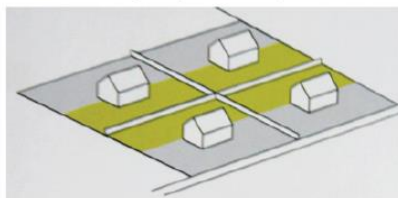
Aide à l'application des articles 6 et 7 pour les constructions à usage d'habitation

Article 6 : Ne pas implanter sa construction trop en retrait pour :

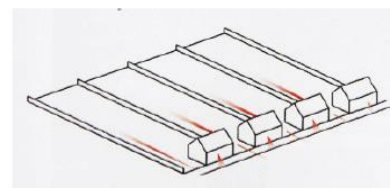
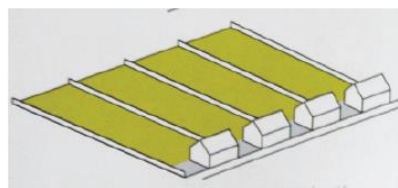
- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
 - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions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

Article 7 : Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle pour :

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



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



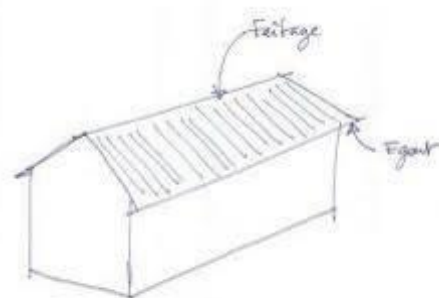
Sources : Schémas issus de « Qualité urbaine et environnementale des lotissements », Caue du Rhône, 2009

ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

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

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

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



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

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

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

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

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

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

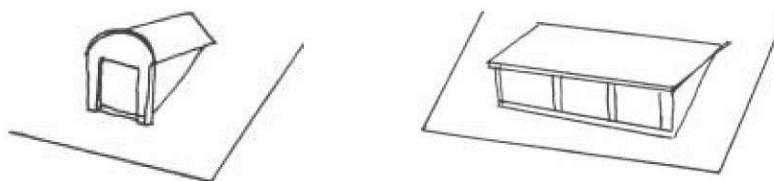
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

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

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

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

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :



Lucarne à fronton courbe Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



Lucarne rampante

Lucarne à pignon ou à fronton



Lucarne à croupe ou capucine

Houteau triangulaire

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

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle...). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.





ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

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

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

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

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

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

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

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

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul



Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir

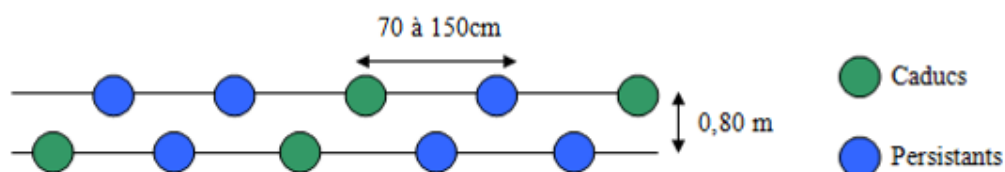
Aide à l'application de l'article 13 : créer une haie champêtre en limite séparative

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

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

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

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

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

Elément n°1

Identification

- N° de parcelle concernée : 4, 5, 6, 7, 8
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement de la rue de la Vigne des Bocquets et de la RD110

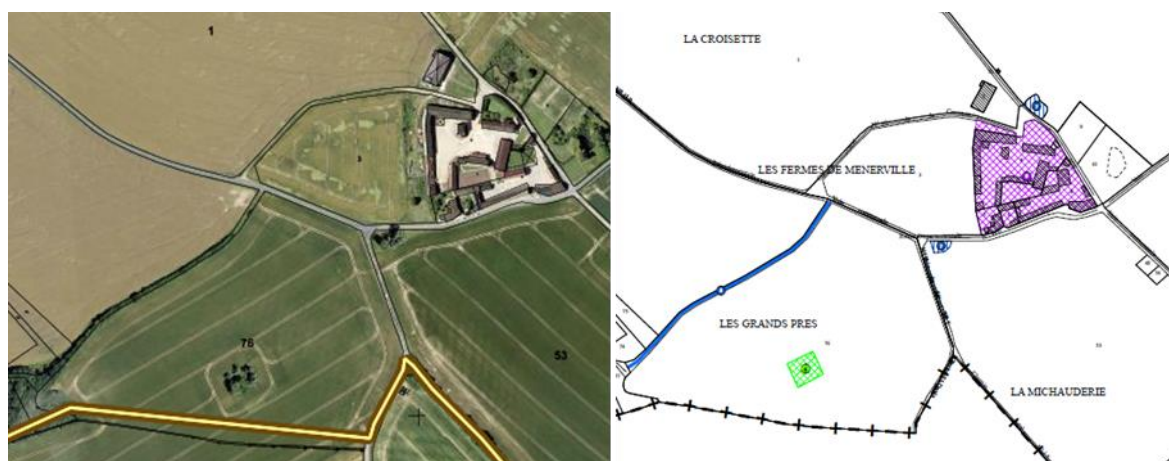
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Les fermes de Ménerville
 - Description de l'élément à protéger : Cet ensemble de bâtiments anciens confère à la commune une qualité architecturale et paysagère spécifique. Ces fermes sont composées d'un grand nombre de bâtiments techniques ainsi que de 4 maisons d'habitations individuelles. Tous les bâtiments sont composés d'un moellon calcaire, certains mêmes avec quelques silex, à l'exception d'un des bâtiments, qui dispose d'un enduit à la chaux et de modénatures en brique. L'ensemble est ceinturé par les façades des bâtiments, ou bien par un mur de clôture. Les toitures sont constituées de tuiles plates locales.
- ↳ Ce corps de ferme dans son ensemble (maisons d'habitations, bâtiments et murs de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager ainsi que l'image rurale de la commune.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concernée : 62
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Vigne des Bocquets

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Ces mares, situées juste à côté des fermes de Ménerville et difficilement visible depuis l'espace public pour la première. Elles jouent un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elles créent des points d'appel paysager sur le plateau. De plus cette mare apporte une qualité écologique au territoire communal.

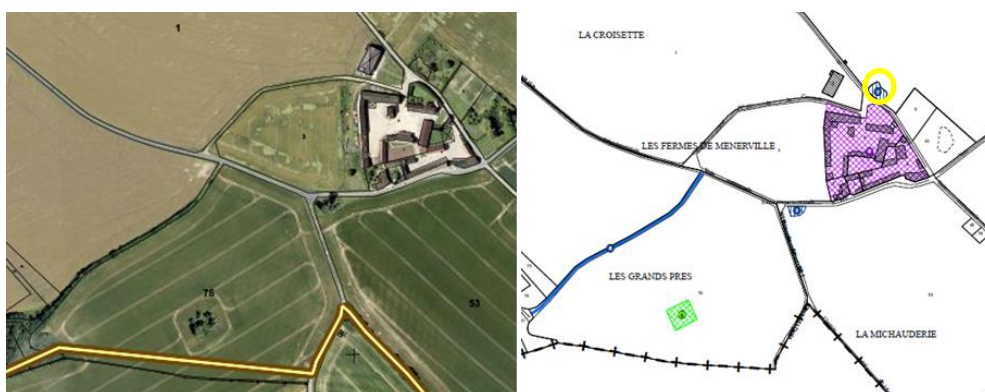
↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain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

Elément 2-a

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément 2-b

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural dit de la Nantillerie

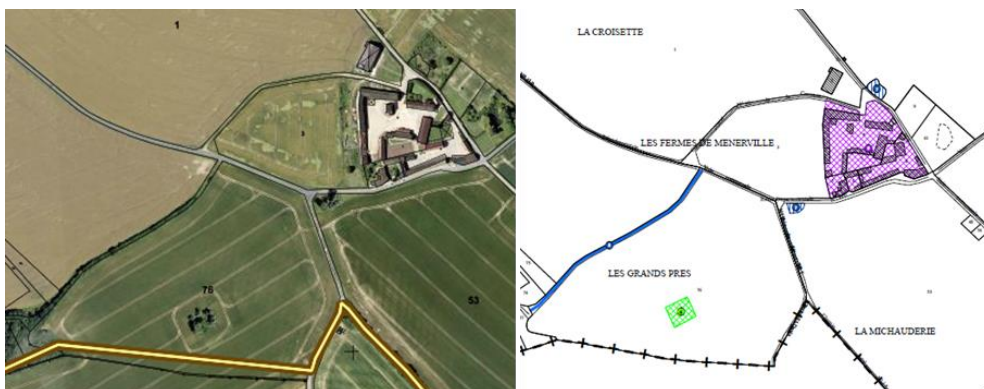
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Fossé
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un fossé faisant office de séparation entre l'espace agricole et le chemin dit de la Nantillerie. Il a été créé ex-situ afin d'éviter l'empiètement sur le domaine agricole par les promeneurs. Il a donc sur le territoire un rôle paysager. Il permet de plus d'envoyer les ruissellements vers les boisements de la Nantillerie.
- ↳ Ce fossé doit être maintenu dans son fonctionnement actuel et ne pas être rebouché.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°4

Identification

- N° de parcelle concernée : 76
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité de la RD110 et du chemin dit de la Nantillerie

Caractéristique de l'élément à protéger

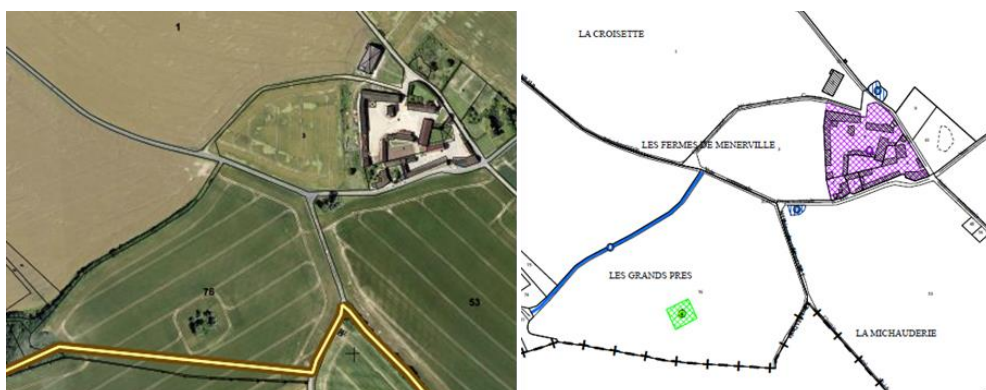
- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère dans le paysage agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une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

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

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°5

Identification

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Le long de la RD110, près de la ligne de chemin de fer

Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°6

Identification

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Fontaine l'Alouette

Caractéristique de l'élément à protéger

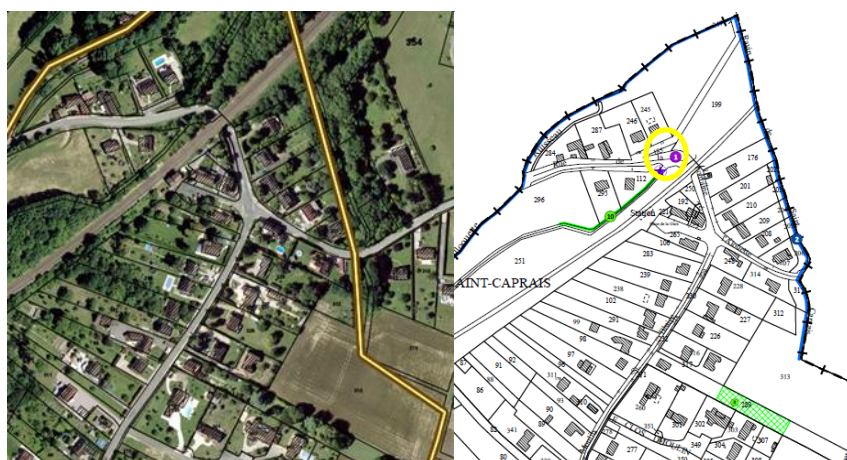
- Type d'élément à protéger : Statue
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une statue en pierre enduite représentant le Saint-Caprais (Ermite et Evêque qui fut martyrisé au cours du III^e siècle). La statue est située sur un socle en brique et se situe à l'intérieur d'un petit édifice en pierre enduite surmonté d'un petit toit et fermé par une grille blanche en métal. La statue est encadrée par des arbustes, apportant une qualité paysagère supplémentaire.

↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°7

Identification

- N° de parcelle concernée : 289
- Localisation de l'élément à protéger : Proximité de la rue du Moulin Saint-Blaise

Caractéristique de l'élément à protéger

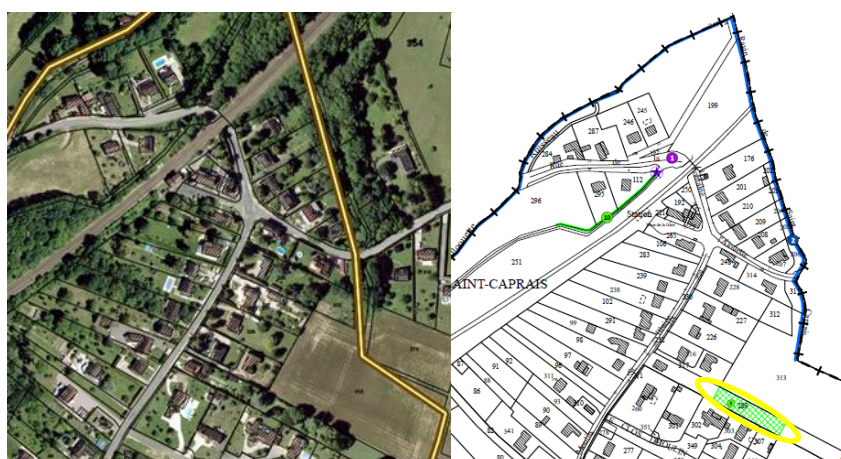
- Type d'élément à protéger : Verger
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un verger situé en fond de jardin d'une habitation. En retrait de la voirie, il est quasiment invisible depuis l'espace public. Cet ensemble végétal contribue à qualifier les vues paysagères.

✎ Au moins 70% du verger doit être conservé, hormis en cas de maladies. L'alignement des arbres et les essences fruitières doivent ainsi être utilisés en cas de replantation.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Eléments n°8

Identification

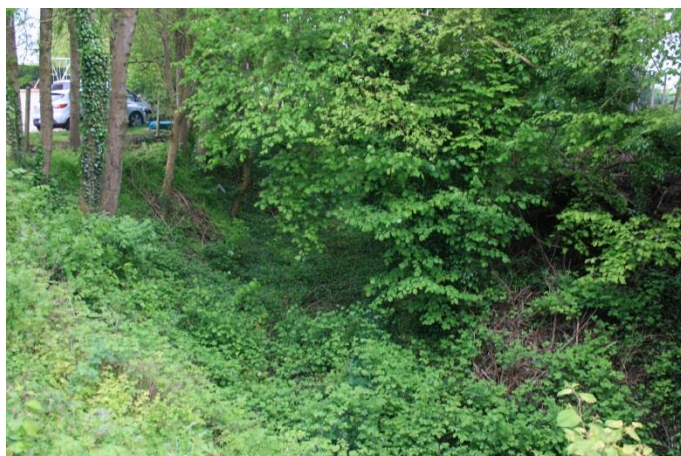
- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Limite Nord-Est de la commune avec Perdreauville.

Caractéristique de l'élément à protéger

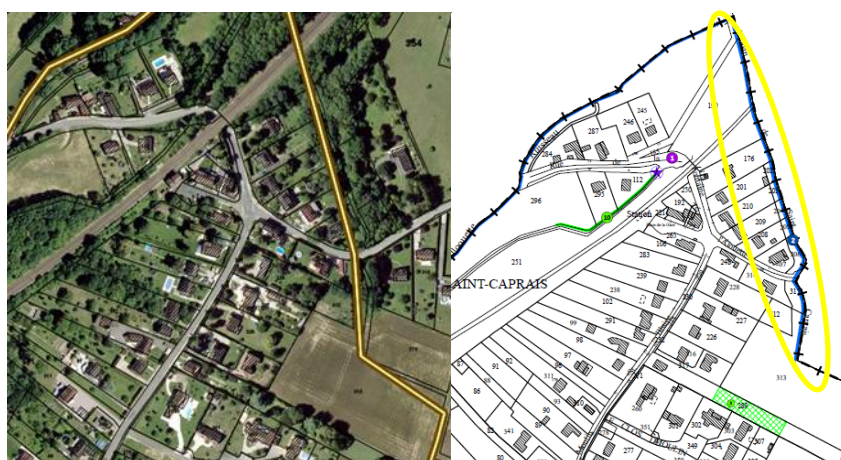
- Type d'élément à protéger : Ravine
- Description de l'élément à protéger : Cette ravine marque la limite administrative entre Ménerville et Perdreauville. Il s'agit d'un axe de ruissellement des eaux pluviales venant du plateau agricole et qui provoque une érosion importante sur le versant. Elle a donc sur le territoire un rôle hydraulique important.

↳ Cette ravine doit être protégée de toutes constructions et de tout défrichement, afin de maintenir sa capacité de concentration et d'infiltration par rapport aux ruissellements.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°9

Identification

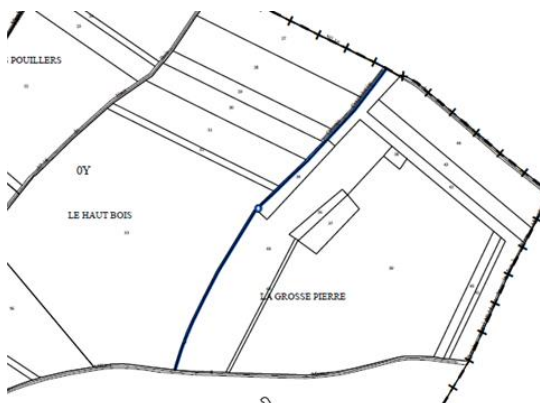
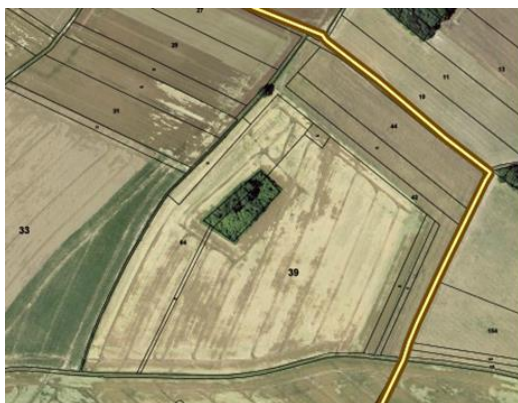
- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : A proximité du chemin rural allant de Villiers à Mantes à l'Est de la commune

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Fossé
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un fossé faisant office de séparation entre l'espace agricole et un chemin d'exploitation. Il s'agit de fossé d'évacuation de l'eau de ruissellement des plateaux agricoles.

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

Localisation cadastrale :



Elément n°10

Identification

- N° de parcelle concernée : 93
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural de la Chicoterie

Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

Localisation cadastrale :



Elément n°11

Identification

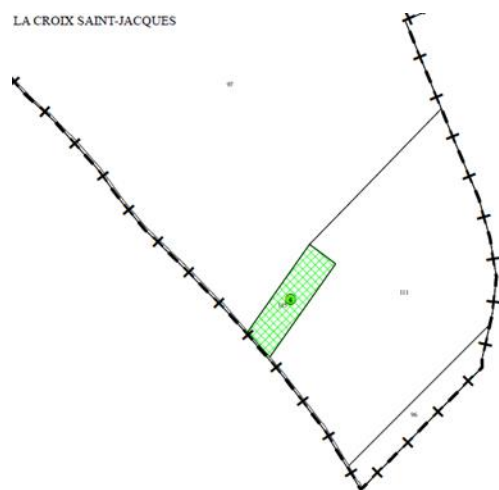
- N° de parcelle concernée : 115
- Localisation de l'élément à protéger : Extrême Sud de la commune à la limite administrative avec Neauphlette

Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

Localisation cadastrale :



Elément n°12

Identification

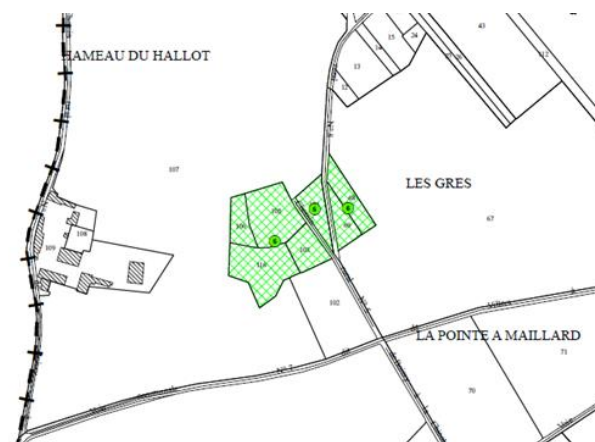
- N° de parcelle concernée : 68, 69, 103, 104, 105, 106, 116
- Localisation de l'élément à protéger : A proximité du hameau du Hallot

Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

Localisation cadastrale :



Elément n°13

Identification

- N° de parcelle concernée : 43
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de Bel-Air, Hameau de Bel-Air

Caractéristique de l'élément à protéger

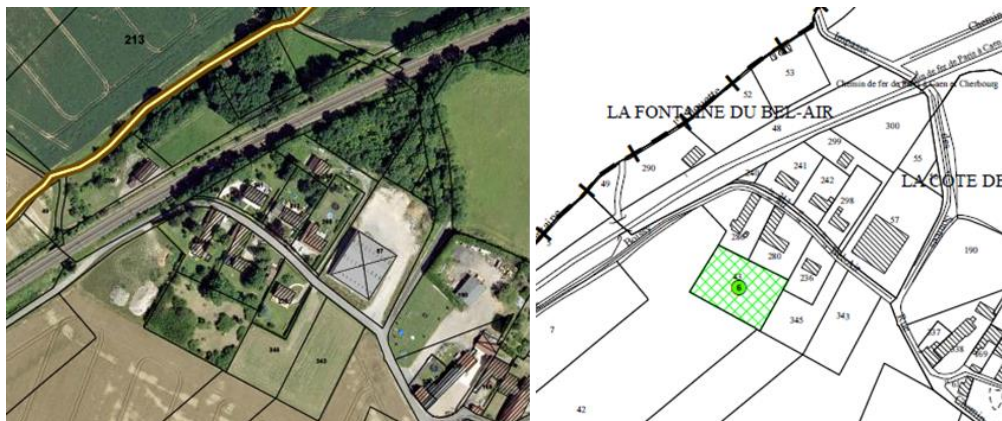
- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus mais également d'arbres fruitiers qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de respiration au sein du tissu urbain du hameau.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

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

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°14

Identification

- N° de parcelle concernée : 64
- Localisation de l'élément à protéger : Rue du Bel-Air, Hameau des Gats

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Haie
 - Description de l'élément à protéger : Ce mur typique, est recouvert dans sa quasi-intégralité par des plantes grimpantes ou des arbres venant de l'autre côté du mur. Cette haie apporte une qualité paysagère à l'ensemble de la rue en lui conférant une ambiance champêtre. Effet cette armature végétale est fortement lisible dans le paysage de grand plateau agricole. La haie existante est composée en partie d'essences locales. Afin d'enrichir le rôle écologique que ces espaces végétaux peuvent jouer, l'utilisation d'essences locales est nécessaire.
- ↳ Cette haie doit être préservée et/ou recrée afin de maintenir la qualité des vues paysagères. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. En cas de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°15

Identification

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Entre la rue du Bel-Air au hameau des Bocquets et la ligne de chemin de fer

Caractéristique de l'élément à protéger

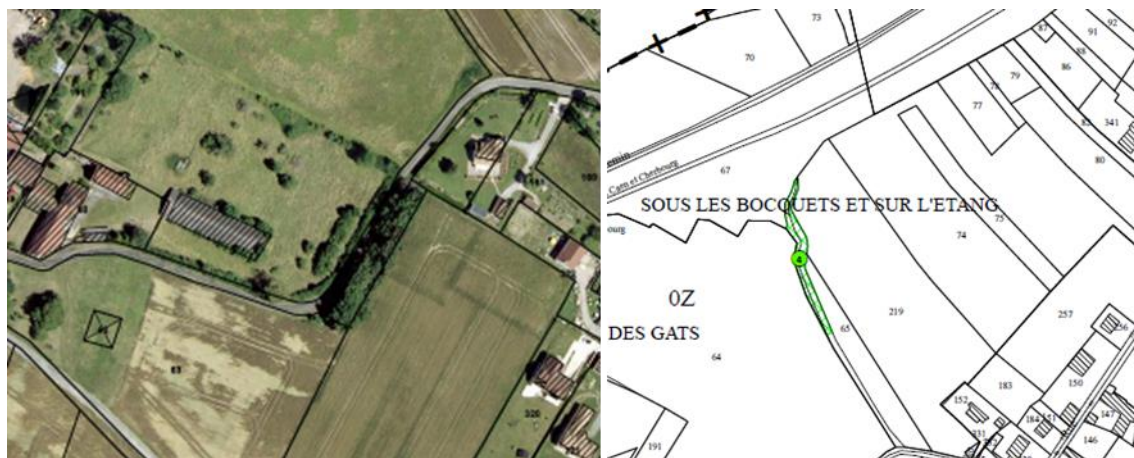
- Type d'élément à protéger : Cressonnière et lavoir
- Description de l'élément à protéger : Une *cressonnière* est un bassin d'eau courante où l'on cultive le cresson de fontaine. Celle-ci, invisible depuis l'espace public, apporte cependant un intérêt écologique et paysager à la commune.

✂ La cressonnière ne doit pas être asséchée et défrichée. Afin de la mettre en valeur, un travail pour la rendre plus visible est à envisager. Enfin pour améliorer son rôle écologique l'utilisation d'essences locales autour d'elle est recommandée. Le lavoir la finalisant, récemment redécouvert pourra faire l'objet de restauration à l'ancienne.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°16

Identification

- N° de parcelle concernée : 296
- Localisation de l'élément à protéger : Sortie du village, vers Bléry

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Haie à recréer
- Description de l'élément à protéger : L'emprise de la voie SNCF est une zone de continuité écologique. Elle accueille en effet de part et d'autre de son emprise un linéaire arboré dense. Afin de tenir compte et renforcer ces supports écologiques mais également maintenir une qualité paysagère à l'entrée de village, le PLU prévoit la mise en place d'une haie composée d'essences locales sur une emprise d'au moins 3 mètres de large.

Localisation cadastrale :



Elément n°17

Identification

- N° de parcelle concernée : /
- Localisation de l'élément à protéger : Limite communale avec Boissy-Mauvoisin

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ruisseau de la Fontaine Alouette
- Description de l'élément à protéger : Le ruisseau de la Fontaine l'Alouette est une limite naturelle sur la commune. Elle fait office de limite administrative avec la commune voisine de Boissy. Il borde l'emprise arborée de la voie SNCF. Une ripisylve est présente et participe à la qualité paysagère.

↳ Ses berges de l'Eure doivent être conservées. Les constructions dans ces secteurs ne sont pas autorisées. Les essences arbustives et arborées présentes aux abords des rives doivent être maintenues afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques.

Localisation cadastrale :



ANNEXE 6 : INFORMATION SUR LE RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT D'ARGILES



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

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



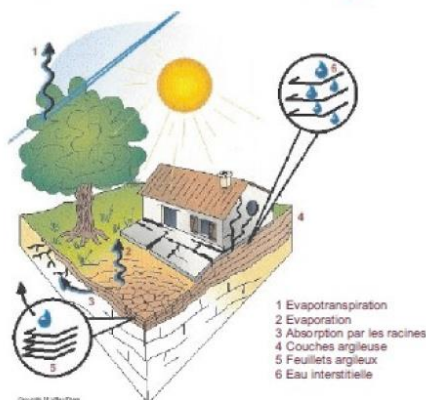
Direction régionale de l'environnement

ILE-DE-FRANCE
BASSIN SEINE-NORMANDIE



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 ?

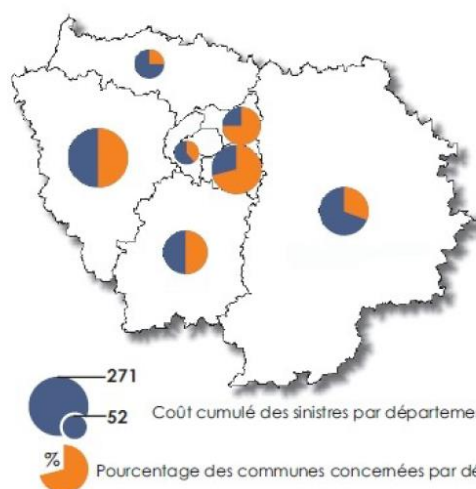
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

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.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

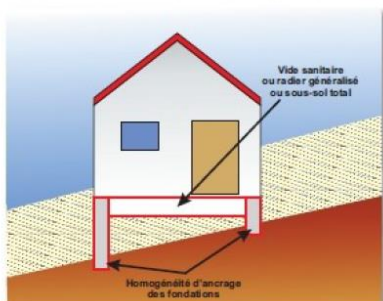
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



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.

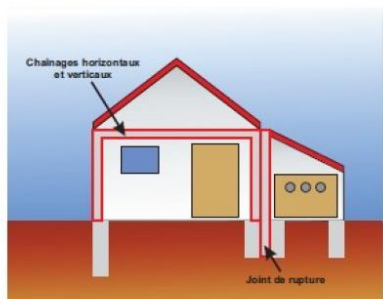
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

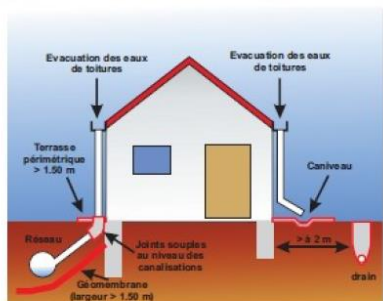
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- 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

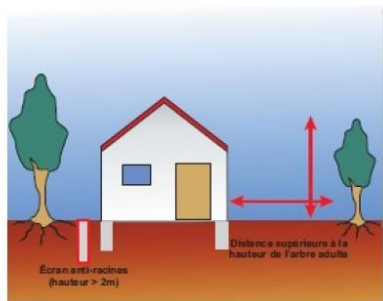


Éviter les variations localisées d'humidité

- 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 pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

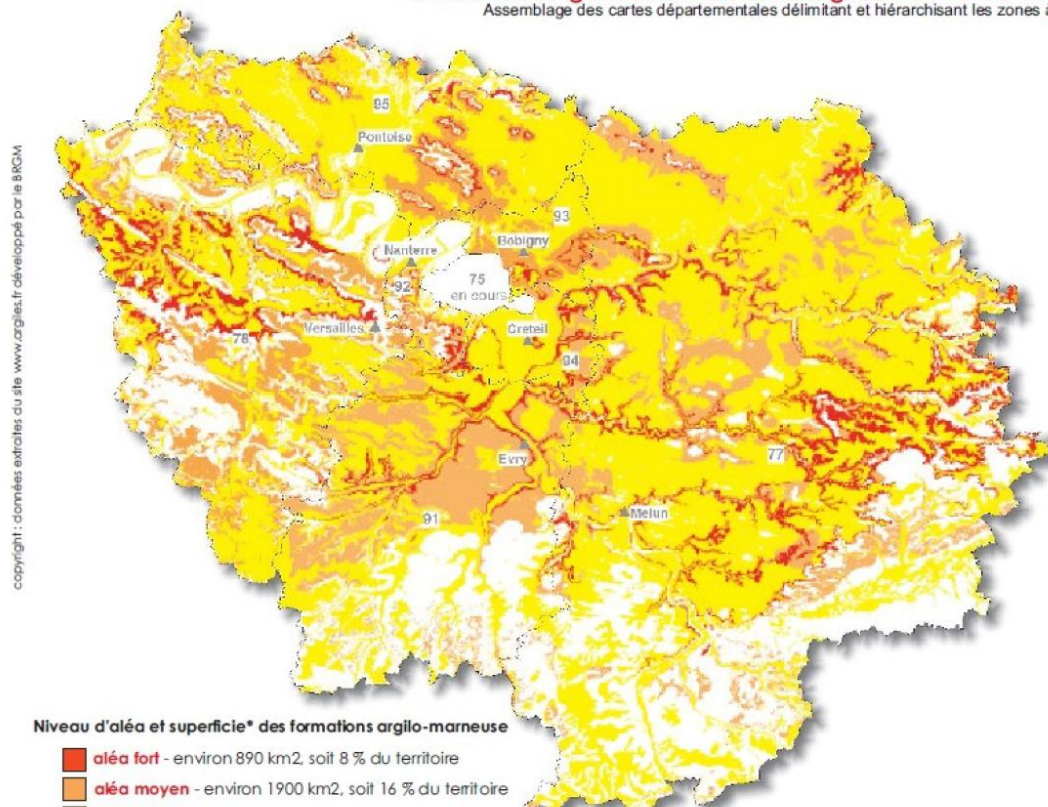
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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



L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque



* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction
<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance
<http://www.ccr.fr>

Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :
 Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
 Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



Direction régionale de l'environnement
 ILE-DE-FRANCE
 BASSIN SEINE-NORMANDIE

ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

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

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

Il peut également être sursis à statuer :

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

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

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

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à

compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

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

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
 - 1° Des constructions ;
 - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments,

sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.