Commune de

La Villeneuve-en-Chevrie

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Villeneuve-en-Chevrie,
Le Maire,

Atelier G. Le Moaligou

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

ARRÊTÉ LE : 20/10/2016
APPROUVÉ LE : 22/05/2017

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

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
TITRE I 2
DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE II 7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 7
TITRE III 18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 18
TITRE IV 33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 33
TITRE V 43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 43
ANNEXES 52
ANNEXE 1 : LEXIQUE 53
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION 55
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE 56
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE 61
ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE 66
ANNEXE 6 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME 94

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 La Villeneuve en Chevrie.

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. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

2. Les zones à urbaniser :

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

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

Le PLU comporte **deux zones 1 AU** :

- Une zone à urbaniser à moyen terme, destinée à l'habitat principalement sur le bourg (zone 1AU),
- Une zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée aux équipements et aménagements et l'activité économique (zone 1AUe) au niveau de l'échangeur autoroutier.

3. 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.

4. 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, le massif forestier de la forêt de Rosny. Elle regroupe également les secteurs sportifs et de loisirs du bourg.
La zone N englobe également les secteurs bâtis des hameaux, éloignés et isolés de la zone agglomérée dense du bourg (le Cholet, la Mare des Plards, l'Aventure, La Vigne aux Cotterets, la Gastine, les Tasses, le Bois du Chêne, Les Marcets, le Vivier, les Guinets…).

- La zone N comporte **un sous-secteur particulier Na**, destiné à permettre le développement d'activités économiques et de loisirs au sein d'anciens corps de ferme agricole (Les Mollières, Les Petites Tasses, le Vivier, le bourg, la Grosse Borne…).

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

Le classement en voie à grande circulation des axes de communication.

Le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-6° du Code l'Urbanisme, étant traversé par la RN/RD 113 et l'A13 classées à grande circulation.

Le risque de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz exploitée par GRT

Gaz. Cette canalisation instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. A leurs abords, des règles particulières sont à respecter qui sont notamment rappelées dans les servitudes d'utilité publique.

Le risque de nuisances sonores

La RD/RN 13 et l'A13 sont respectivement classées en catégorie 2 et 1. Les secteurs affectés par le bruit sont respectivement définis dans une bande maximale de 250 et 300 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 (ensemble lié à la présence du château, de la Gastine, calvaires, église, bâtiment communal dit ancienne prison, corps de ferme…) et du patrimoine naturel (mares, haies, alignement d'arbres, parc…) 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.

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.

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 dépôts de véhicules, déchets et ferrailles.

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

- Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat ou de commerce à condition à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250m², qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière soient 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 d'une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière, il sera réalisé au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.)

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

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 l'opération d'ensemble identifiée par des orientations d'aménagement et de programmation, les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions.

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 desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 37, 89 et 113, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilités recommandées, en sortie, sur la voirie.

Voirie

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

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

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

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 37, 89 et 113, les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Mobilité douce

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES 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.

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 10 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 4 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,
- 7 mètres au faîtage de la toiture,
- 4m à l'égout.

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.

Eléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme :

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),
- Les volumes carrés des constructions,
- 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 tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe ainsi que 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.

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

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche environnementale et énergétique. Les questions d'implantation et de conception des constructions doivent donc être étudiées de façon à répondre aux exigences et performances en vigueur. Il en est de même pour les aménagements. La collecte des déchets, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune, soit du ton pierre ou du mortier naturel. Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

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, doivent comporter plusieurs pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécaniques petit moule.

Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ardoise…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

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 :

- 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,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente.

Les clôtures qui donnent sur le domaine public doivent être constituées pour un tiers d'éléments maçonnés et pour deux tiers d'éléments végétaux, composés d'essences locales.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

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 ou d'eau 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

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises et 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 40m² 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.

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

Implantation des portails

Dans le cadre d'implantation des portails à l'alignement des emprises publiques, les portails des nouvelles constructions doivent être implantés de façon à ne pas créer de situation accidentogène pour la sécurité routière.

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

Eléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme :

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

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

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

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement.

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 de deux à 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.

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

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).
Au moins 60% de ces espaces libres doivent être perméables.

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 III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Dispositions applicables à la zone AU

Selon le rapport de présentation, la zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat en continuité de l'urbanisation existante du bourg.

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

ARTICLE AU 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.

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

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

Voirie

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

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

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES 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.

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 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 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.

ARTICLE AU 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 4 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.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

- R+combles,
- 7 mètres au faîtage de la toiture,
- 4m à l'égout.

ARTICLE AU 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.

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),
- Les volumes carrés des constructions,
- 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 tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe ainsi que 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.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche environnementale et énergétique. Les questions d'implantation et de conception des constructions doivent donc être étudiées de façon à répondre aux exigences et performances en vigueur. Il en est de même pour les aménagements. La collecte des déchets, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune, soit du ton pierre ou du mortier naturel. Les éléments d'ornementation des façades existantes doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

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, doivent comporter plusieurs pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécaniques petit moule.

Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Clôtures

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- 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,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente.

Les clôtures qui donnent sur le domaine public doivent être constituées pour un tiers d'éléments maçonnés et pour deux tiers d'éléments végétaux, composés d'essences locales.

Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

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

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises et 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 40m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

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

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

Implantation des portails

Dans le cadre d'implantation des portails à l'alignement des emprises publiques, les portails des nouvelles constructions doivent être implantés de façon à ne pas créer de situation accidentogène pour la sécurité routière.

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

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement.

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 de deux à 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.

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

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).
Au moins 60% de ces espaces libres doivent être perméables.

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des

personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Toute construction doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques.

ARTICLE AU 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.

Dispositions applicables à la zone AUe

Selon le rapport de présentation, la zone AUe correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'équipements et d'activités en lien avec son positionnement limitrophe de l'échangeur autoroutier.

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

Le risque de nuisances sonores

La zone à urbaniser AUe est concernée par le classement sonore de l'A13 (classement en catégorie 1). Dans les secteurs affectés au bruit (bande de 300m), les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUe à l'exception de celles mentionnés à l'article AUe 2.

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

- Les installations et aménagements à condition d'être nécessaires à l'amélioration et au fonctionnement du stationnement et de la mobilité aux abords de l'A13.
- Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat ou de commerce à condition que :
    - les activités envisagées soient liées à l'activité agricole,
    - soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues,
    - l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entrainent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux.
- 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 AUe 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.

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

Voirie

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

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

ARTICLE AUe 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.

Eaux pluviales

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.

L'opération doit prévoir un système de collecte des eaux de toiture et de ruissellement des voiries :

- Pour toute construction, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées ou bassin par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.
- Pour toute voie nouvellement créée, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue, bassin collecteur par exemples) sont obligatoires.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et aménagements ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 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 des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture et 6 m à l'égout.

ARTICLE AUe 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.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent s'inspirer et respecter les principes d'aménagements paysagers définis en annexe.

Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre. Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes

doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2mètres.
Les clôtures situées en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe.

Dispositifs publicitaires

Les dispositifs de publicité doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
En application du code de la Route, en dehors des agglomérations, la publicité et les enseignes publicitaires et pré-enseignes visibles de l'A13 sont interdites de part et d'autre de celle-ci sur une largeur de 200m mesurée à partir du bord extérieur de chaque chaussée.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite, aux personnes utilisant les modes doux ainsi qu'aux besoins des constructions et installations. Cela prend en compte les véhicules nécessaires à la réalisation de l'activité commerciale ou artisanale et l'accueil des véhicules des clients (professionnels ou non) de ses activités.

Pour toute construction usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 20 places, l'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage.

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

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur.

L'ensemble de ces espaces non bâtis est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.

Le traitement des espaces privés peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.

Au moins 60% de l'unité foncière doit être maintenue en espace boisé.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUe 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.

Le risque de nuisances sonores

La zone agricole est concernée par le classement sonore de RD/RN 13 et de l'A13 (classement respectif en catégorie 2 et 1). Dans les secteurs affectés au bruit (bande de 250m et 300m), les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite.

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,
- Les 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 des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),

- Les aménagements constructions, et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration des équipements autoroutiers existants sur l'aire de service,
- 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.

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 les RD 37, 89 et 113, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilités 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, 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.

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.

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

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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,
- 7 mètres au faîtage de la toiture,
- 4m 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 5 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.

Eléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme :

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.

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.

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),
- Les volumes carrés des constructions,
- 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 tuiles d'aspect béton,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe ainsi que 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.

Les constructions doivent s'inscrire dans une démarche environnementale et énergétique. Les questions d'implantation et de conception des constructions doivent donc être étudiées de façon à répondre aux exigences et performances en vigueur. Il en est de même pour les aménagements. La collecte des déchets, les traitements paysagers de l'ensemble de l'opération doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale.

Façade

La teinte des matériaux de façade doit respecter les aspects traditionnels des constructions présentes sur la commune, soit du ton pierre ou du mortier naturel. Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés (moulures, corniches par exemples).

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, doivent comporter plusieurs pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécaniques petit moule.

Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ardoise…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

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 :

- 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,
- D'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente.

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, d'engrais, d'eau) 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

Eléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme :

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

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

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

Espace Boisés Classés

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

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

Plantations et espaces libres

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 installées 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, le massif forestier de la forêt de Rosny. Elle regroupe également les secteurs sportifs et de loisirs du bourg.

La zone N englobe également les secteurs bâtis des hameaux, éloignés et isolés de la zone agglomérée dense du bourg (le Cholet, la Mare des Plards, l'Aventure, La Vigne aux Cotterets, la Gastine, les Tasses, le Bois du Chêne, Les Marcets, le Vivier, les Guinets…).

La zone N comprend ainsi un sous-secteur particulier :

- Un **secteur naturel d'activités Na,** est dédié aux emprises des anciens corps de ferme qui ont précédemment changé de destination ou qui peuvent changer de destination pour une vocation orientée vers le développement économique et de loisirs.

Le risque de nuisances sonores

La zone naturelle est concernée par le classement sonore de RD/RN 13 et de l'A13 (classement respectif en catégorie 2 et 1). Dans les secteurs affectés au bruit (bande de 250m et 300m), les niveaux sonores sont à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat concernés.

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

- Les constructions à vocation forestière,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,

- Les annexes et dépendances à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et 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,
- 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.

Pour le seul secteur Na :

- Les constructions, installations et aménagements à condition ;
  - d'être nécessaires au fonctionnement des activités projetées à vocation commerciale, artisanale ou d'hébergement touristique,
  - d'être situées dans l'enceinte des bâtiments existants,
  - de ne pas compromettre le fonctionnement de l'activité agricole existante limitrophe.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements autorisés dans la zone,
  - d'être situées dans l'enceinte des bâtiments existants,
  - de ne pas compromettre le fonctionnement de l'activité agricole existante limitrophe.
- 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

Accès

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 les RD 37, 89 et 113, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilités recommandées, en sortie, sur la voirie.

Voiries

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.

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 37, 89 et 113, 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

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.

Eaux pluviales

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.

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 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter au minimum en continuité des habitations existantes.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 4 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 4m minimum avec les limites séparatives.

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'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 et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

La hauteur totale des annexes et dépendances ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

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 :

- 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,
- d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente.

Les clôtures situées sur le domaine public doivent être constituées pour un tiers d'éléments maçonnés et pour deux tiers d'éléments végétaux, composés d'essences locales.

Pour le seul secteur Na :

Sont interdits :

- les travaux risquant de dénaturer ou porter atteinte à l'intégrité des bâtiments composant ces anciens corps de ferme : démolitions totales de corps de bâtiments, surélévations, percements abusifs, rajouts d'éléments ou pastiches étrangers.

Les travaux de restauration, adaptation et réhabilitation doivent respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs vocabulaires traditionnels en matière d'implantations, de proportions, de percements et d'aspect des constructions.

Les façades composées de matériaux traditionnels doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Les cours, les murs de clôtures et les abords minéraux des bâtiments doivent être maintenus.

L'enveloppe générale, le volume des toitures, la proportion des pleins par rapport aux vides des façades, la composition asymétrique éventuelle de la ou des façades et les portes charretières doivent être conservés.

Les murs donnant sur l'espace public doivent restés peu percés. Les nouveaux percements doivent être effectués en nombre limité.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

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

Eléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme :

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

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.

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

Espace Boisés Classés

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

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

Plantations et espaces libres

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins 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

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour tout projet d'extension. Les fourreaux doivent être installées 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.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

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

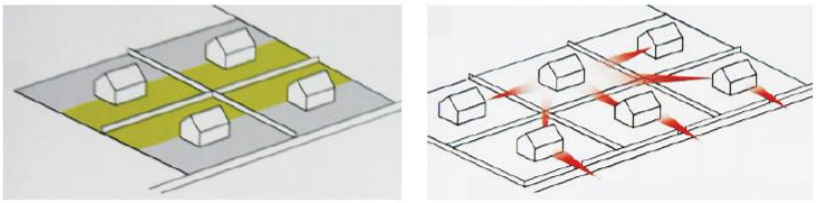
Aide à l'application des articles 6 et 7 pour les constructions à usage d'habitation

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

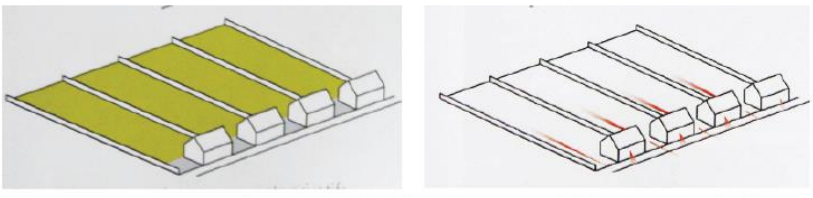
- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
    - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions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

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

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



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



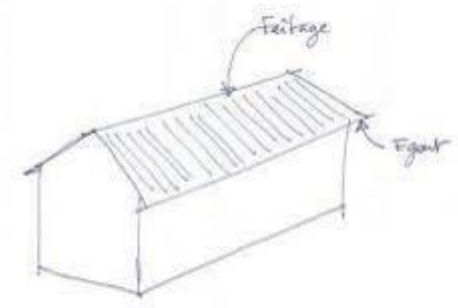
Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

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 façades des constructions à usage d'activités ou d'équipements

Les bâtiments commerciaux et artisanaux ont une typologie architecturale propre répondant à des impératifs fonctionnels et techniques. Ces bâtiments se définissent par de larges dimensions et des volumes importants. Outre les aspects techniques et financiers de ce type de construction, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale d'un secteur. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il est préférable de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

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.

Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure d'opération et pour les implantations bénéficiant de l'effet vitrine éventuel de l'A13, les nouvelles constructions ne doivent pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont à privilégier. Les nouveaux bâtiments économiques sont en effet souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Les matériaux apparents en façades devront être mats et de teintes foncées car ces nuances absorbent davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permet de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en nuance pour différencier les bâtiments.

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.

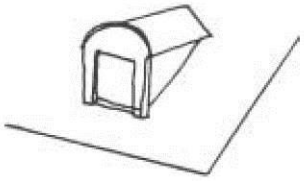
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

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.

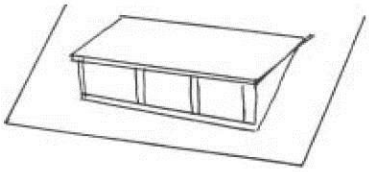
Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie…).

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

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :

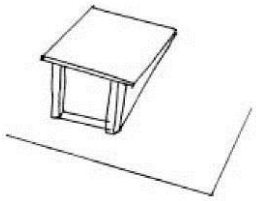


Lucarne à fronton courbe



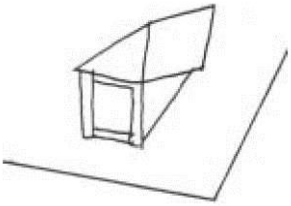
Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :

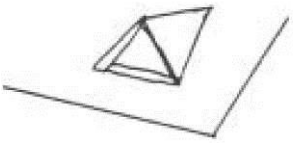


Lucarne rampante

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	*Alnus glutinosa*	Inondé une partie de l'année		
Charme commun	*Carpinus betulus*	Assez sec à frais	X	X
Châtaignier commun [Châtaignier]	*Castanea sativa*	Assez sec à frais	X	X
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Assez sec à humide	X	X
Chêne sessile [Rouvre]	*Quercus petraea*	Assez sec à frais		X
Érable champêtre	*Acer campestre*	Sec à frais	X	X
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	Frais à humide	X	X
Hêtre commun [Hêtre]	*Fagus sylvatica*	Sec à frais	X	X
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Assez sec à frais	X	
Peuplier tremble [Tremble]	*Populus tremula*	Frais à très humide		X
Prunier merisier (s.l.)	*Prunus avium*	Assez sec à frais	X	X
Saule blanc	*Salix alba*	Inondé une partie de l'année		
Sorbier alisier	*Sorbus torminalis*	Assez sec à frais	X	X
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	Sec à frais	X	X
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	Sec	X	X
Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	Sec		X
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	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	*Buxus sempevirens*	Sec	X	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea*	Sec à assez humide	X	X
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	Très sec à frais	X	X
Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]	*Corylus avellana*	Sec à assez humide	X	X
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	Frais à humide	X	X
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Très sec à frais	X	X
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Assez sec à humide	X	X
Houx commun [Houx]	*Ilex aquifolium*	Assez sec à humide	X	X
Troène commun	*Ligustrum vulgare*	Sec à frais	X	X
Chèvrefeuille des haies	*Lonicera xylosteum*	Sec à frais	X	X
Bois de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*	Sec	X	
Prunier épineux [Prunellier]	*Prunus spinosa*	Très variable	X	
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	Sec	X	
Groseillier rouge [Groseillier à grappes]	*Ribes rubrum*	Humide	X	
Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]	*Ribes uva-crispa*	Frais	X	
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Sec à frais	X	X
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Sec à très humide		
Saule marsault	*Salix caprea*	Frais à très humide		X
Saule cendré	*Salix cinerea*	Humide		
Saule à trois étamines [Saule amandier]	*Salix triandra*	Frais à très humide		
Salix viminalis	*Saule des vanniers [Osier blanc]*	Très humide		
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Assez sec à humide	X	
Viorne lantane [Mancienne]	*Viburnum lantana*	Sec à frais	X	X
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Frais	X	

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

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

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

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul

Erable champêtre, Frêne commun

Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe

Prunellier, Sureau Noir

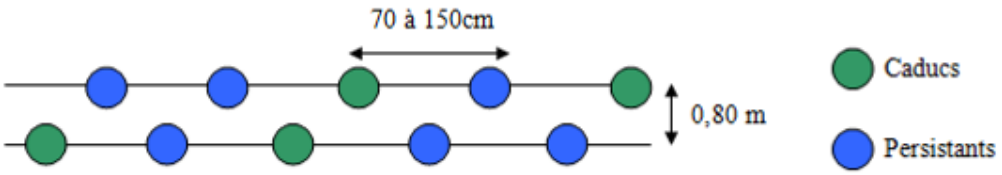
Aide à l'application de l'article 13 : créer une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural rempli 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. La Villeneuve en Chevrie 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 seigneuriales (château de la Gastine, tour…), religieuses (calvaire, église...), agricole (corps de ferme…), rurale (bois, haies...), lié à l'eau de façon naturelle (mares...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution.
- Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi n'est ainsi pas d'imposer des contraintes particulières aux propriétaires mais d'inciter, en cas de projet de restauration, à une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Elément n°1

Identification

- N° de parcelle concernée : 657
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'Eglise en suite du jardin Saint Nicolas

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Petit bâtiment communal, dite « ancienne prison »
- Description de l'élément à protéger : Ce bâtiment communal, dite de l'ancienne prison appartient à la mémoire collective. Usitée antérieurement pour loger les ouvriers agricoles, avec d'un côté le personnel masculin et de l'autre, le personnel féminin, cette bâtisse a été surnommée l'ancienne prison. Récemment restaurée, elle appartient aujourd'hui au patrimoine communal. Le bâtiment est constitué d'enduit à pierre vues pour les murs et de tuiles plates pour le toit. Des chainages verticaux et encadrements en briques sont présents à chaque ouverture et angle du bâtiment.

  ↳ Ce bâtiment doit être conservé à l'identique.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°2

Identification

- N° de parcelle concernée : 529
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'Eglise et Rue Grande

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Eglise Saint-Nicolas et jardin Saint-Nicolas
- Description de l'élément à protéger : Construite au XV^{e} siècle puis agrandie au siècle suivant, l'Eglise appartient au patrimoine religieux de la commune. Sa muraille Sud est accolée à une tour carrée, surmontée d'un clocher en ardoises. La tour carré est ainsi constituée de grands blocs de pierre taillée de calcaire et est soutenue par des contreforts. Le clocher est en ardoises. Le reste de l'église est composé d'un enduit à pierres vues avec silex. L'ensemble de l'édifice, à 4 pentes, est recouvert d'ardoises. Un jardin public, situé sur l'emplacement de l'ancien cimetière, environne l'église et compte de beaux arbres, arbustes et murets à préserver.
  ↳ L'Eglise Saint-Nicolas doit être conservée et restaurée à l'identique en cas de dégradation. L'espace jardiné l'agrémentant doit être maintenu dans sa fonction.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°3

Identification

- N° de parcelle concernée : 471
- Localisation de l'élément à protéger : Rue Grande

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare Pisseloup
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située au sein du tissu urbain, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle créée au niveau du tissu bâti un espace récréatif et permet une ouverture paysagère sur le plateau.

  ↳ Cette mare de taille conséquente au centre du bourg, est un lieu de promenade, de pêche et de repos, et doit à ces titres être conservée. Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare ne doit pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives sont recommandées pour conserver un paysage ouvert ainsi que l'utilisation d'essences locales.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°4

Identification

- N° de parcelle concernée : 349
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement Rue Grande et Rue du Bout aux Gervais

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois peinte en blanc sur un socle en pierre avec une marche. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il symbolise également un point de repère géographique. Il est situé sur un petit espace public composé de plantations. Deux marronniers encadrent en effet ce calvaire.

  ↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état. Les deux marronniers l'entourant également.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°5

Identification

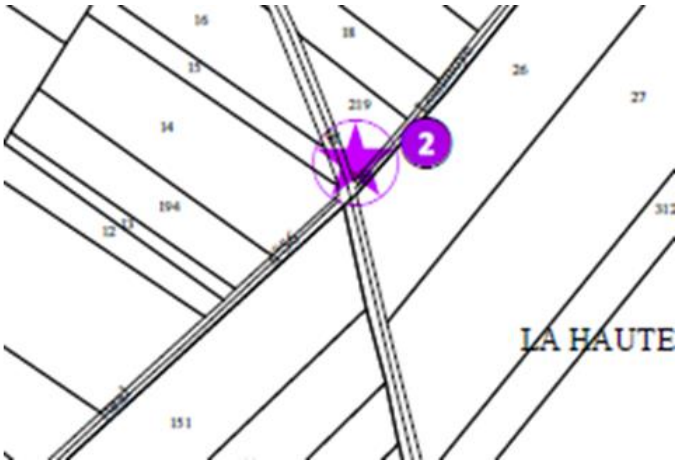
- N° de parcelle concernée : 219
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Bréval (RD 89) en direction et à proximité du hameau des Marcets

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois reposant sur un socle en pierre. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il symbolise également un point de repère géographique (carrefour). Il est situé en bord de voirie, sur le plateau agricole.
  ↳ 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°6

Identification

- N° de parcelle concernée :
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement de la rue de Bonnières et de la route de Bréval, et du chemin du bois aux Saints

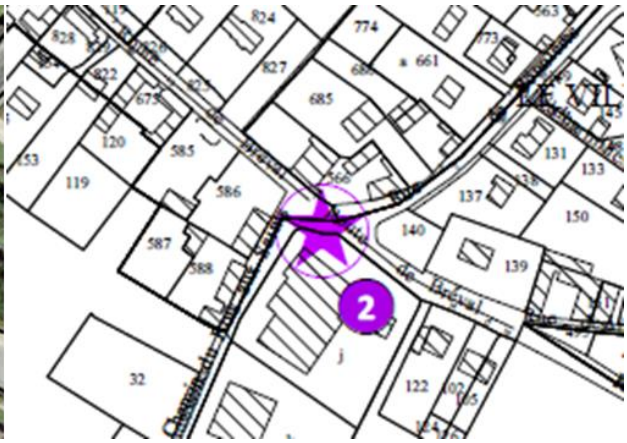
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois reposant sur un socle en pierre. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. . Il symbolise également un point de repère géographique (carrefour). Il est situé en bord de voirie, dans le tissu urbain.

  ↳ 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 : 579
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin des Molières

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : Tour dite « le Moulin »
- Description de l'élément à protéger : Datant du XVIII[e] siècle, cette tour circulaire appareillée en pierres sans jointage est un ancien moulin à vent constituée de trois niveaux d'élévations superposés de diamètre rétrécie à la base, avec une porte d'entrée en arc brisé. Les ailes du moulin et les mécanismes ayant disparus, le toit de la tour est désormais plat. Assez peu visible depuis l'espace public, elle apporte néanmoins une qualité paysagère et architecturale spécifique. Elle est également un témoin de l'ancrage agricole de la commune.

  ↳ Cette tour doit être conservée et restaurée à l'identique en cas de dégradation, au titre de sa valeur architecturale et historique pour la commune.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°8

Identification

- N° de parcelle concernée : 438
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°11, près rue des Bonnières et du cimetière.

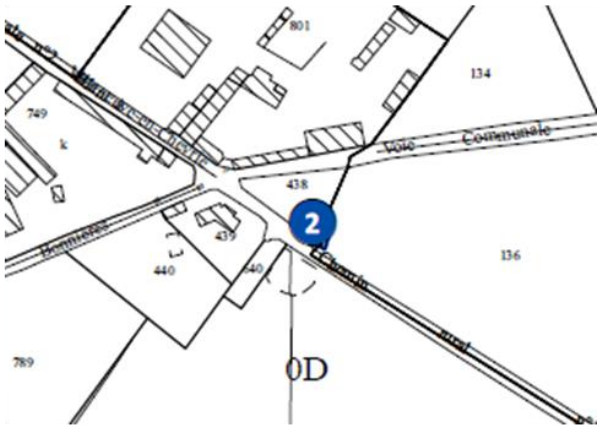
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située au sein des cultures, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle concentre également une faune et flore particulière des milieux humides.

  ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Son environnement arbustif et boisé est à entretenir et sauvegarder. 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.).

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°9

Identification

- N° de parcelle concernée : 264
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°19 du Cholet à la Gastine.

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Alignement d'arbres
- Description de l'élément à protéger : Ces deux alignements d'arbres de hautes tiges, encadrent le chemin rejoignant le château de la Gastine et matérialisent ainsi son accès. Paysagèrement, en scindant l'espace agricole, cette armature végétale est très lisible dans le paysage de grand plateau agricole. Cette allée de peupliers puis ensuite de tilleuls procure un bel impact visuel pour la perception du paysage de la Villeneuve-en-Chevrie et plus généralement sur l'ensemble du plateau de Lommoye.

  ↳ Ces deux alignements d'arbres doivent être préservés de tout défrichement. 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°10

Identification

- N° de parcelle concernée : 514, 268, 269, 512
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin rural n°11 près du Hameau de Cholet

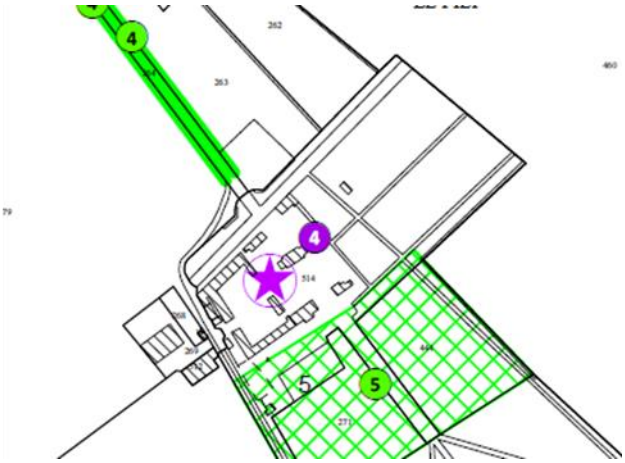
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Château de la Gastine, orangerie et son parc (voir ci-après)
- Description de l'élément à protéger : Le château, datant du début du XIX^{ème} siècle (1802) est composé de plusieurs bâtiments. Il a été construit selon un plan rectangulaire à deux étages avec deux petits corps de logis latéraux, et une façade symétrique. Le bâtiment principal est constitué d'un enduit uni et de modénature en pierres. Les ouvertures en façade sont disposées de façon symétrique. Le toit, à quatre pentes, est composé d'ardoises. A noter deux cheminées en brique de chaque côté de l'édifice principal.

  ↳ Ce château doit être conservé et restauré à l'identique le cas échéant (Matériaux utilisés, hauteur, ordonnancement, alignement des ouvertures…).

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°11

Identification

- N° de parcelle concernée : 271, 444
- Localisation de l'élément à protéger : A l'arrière du Château de la Gastine

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Parc du Château de la Gastine
- Description de l'élément à protéger : Ce parc, invisible depuis l'espace public, est un grand espace enherbé d'un côté, et boisé de l'autre. Il apporte une qualité paysagère et écologique au domaine du château ainsi qu'à la commune.

  ↳ Ce parc doit être préservé de toute construction, ainsi que du défrichement afin de maintenir son intérêt écologique. Le recours aux différentes strates arbustives et arborées est recommandé pour améliorer la qualité écologique du site.

Localisation cadastrale :

Elément n°12

Identification

- N° de parcelle concernée : 129
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin de la forêt, Hameau de la Mare des Plards, croisement des routes menant aux hameaux de l'Aventure et de la Mare des Plards

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois reposant sur un socle en pierres et maçonnerie. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il symbolise également un point de repère géographique (carrefour). Il est situé en bord de voirie, sur le plateau agricole.
  ↳ 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°13

Identification

- N° de parcelle concernée : 114
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Mare des Plards

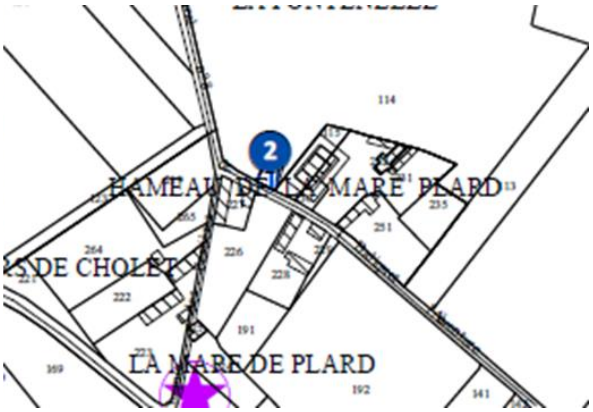
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, située entre le tissu urbain et les cultures, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle concentre également une faune et flore particulière des milieux humides.

  ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Son environnement arbustif et boisé est à entretenir et sauvegarder. 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.).

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°14

Identification

- N° de parcelle concernée : 250, 439, 514
- Localisation de l'élément à protéger :
  - 1 : Chemin rural de Saint-Illiers-la-Ville à Bonnières
  - 2 : Chemin des ferrières
  - 3 : Au Sud-Est du chemin des ferrières, près de la frontière avec Morvent

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mares
- Description de l'élément à protéger : Ces 3 mares, invisibles depuis l'espace public, jouent un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement. Elle concentre également une faune et flore particulière des milieux humides, notamment à l'approche des milieux forestiers. La mare dite de la ferme des Ferrières servait quant à elle d'abreuvoir pour le bétail à l'origine et alimentée par les toitures des hangars.

  ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Leur environnement arbustif et boisé est à entretenir et sauvegarder. 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..).

Mare des Ferrières sur le chemin de l'Aventure en bordure de la forêt de Rosny, mare sur le hameau de l'Aventure, mare de la ferme des Ferrières

Localisation cadastrale :

Elément n°15

Identification

- N° de parcelle concernée :
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement de la route de la Villeneuve et de la départementale 37 au hameau Le Cholet, avec le panneau de signalisation figurant l'ancien département de Seine et Oise.

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Calvaire et panneau Le Cholet
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois et peinte en blanc. Elle est encastrée dans un mur constitué d'enduit à pierre vue et d'un petit toit en tuile. Son cadre est recouvert de modénature en brique. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il symbolise également un point de repère géographique (carrefour).
  ↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état, ensuite que le mur qui l'encadre.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :

Elément n°16

Identification

- N° de parcelle concernée : 66, 67, 68, 78
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin des Mollières

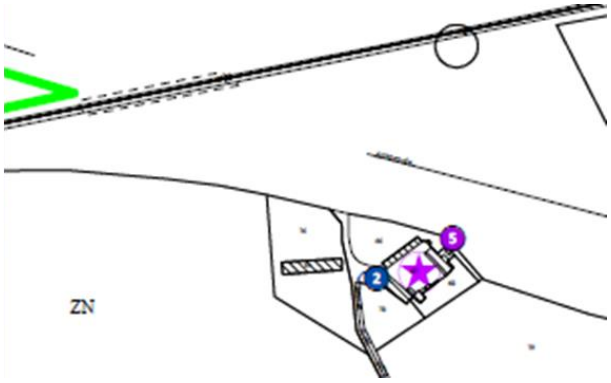
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : La Grange des Mollières, ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps de ferme a été transformé en un centre de séminaire, de réception et une maison d'hôtes. Elle amène une qualité architecturale et paysagère à la commune. A l'entrée, se trouvent 2 porches, le second plus petit est soutenu par le premier. Ils sont constitués de bois et de tuiles plates locales. Derrière ces porches, se situent des espèces arborées. Ensuite on retrouve trois anciens bâtiments techniques. Ils sont constitués notamment d'enduit à pierres vues, mais également de colombage en partie. Des modénatures en pierres ainsi que des ancres métalliques sont également présents. Sur cet ancien corps de ferme se trouve également une mare. Enfin entre ces bâtiments, un grand jardin avec un espace enherbé, des espèces arbustives et arborées, est présent.

  ↳ L'ensemble de la Grange des Mollières (bâtiments et porches) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager. La mare ne doit pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite.).

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°17

Identification

- N° de parcelle concernée : 12
- Localisation de l'élément à protéger : RN13, à proximité de Chaufour-les-Bonnières

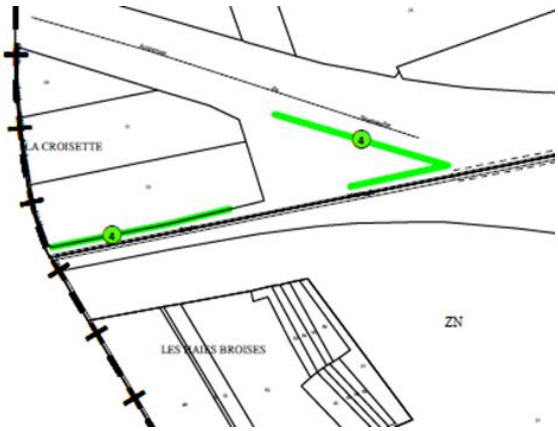
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Alignement d'arbres
- Description de l'élément à protéger : Ces deux alignements d'arbres de hautes tiges, encadrent la RN13 et la sortie 15 de l'Autoroute A13. Paysagèrement, en faisant la distinction entre l'espace agricole et la voirie, cette armature végétale est très visible.

  ↳ Ces deux alignements d'arbres doivent être préservés de tout défrichement. 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°18

Identification

- N° de parcelle concernée :
- Localisation de l'élément à protéger : Le long de la RN13/RD113

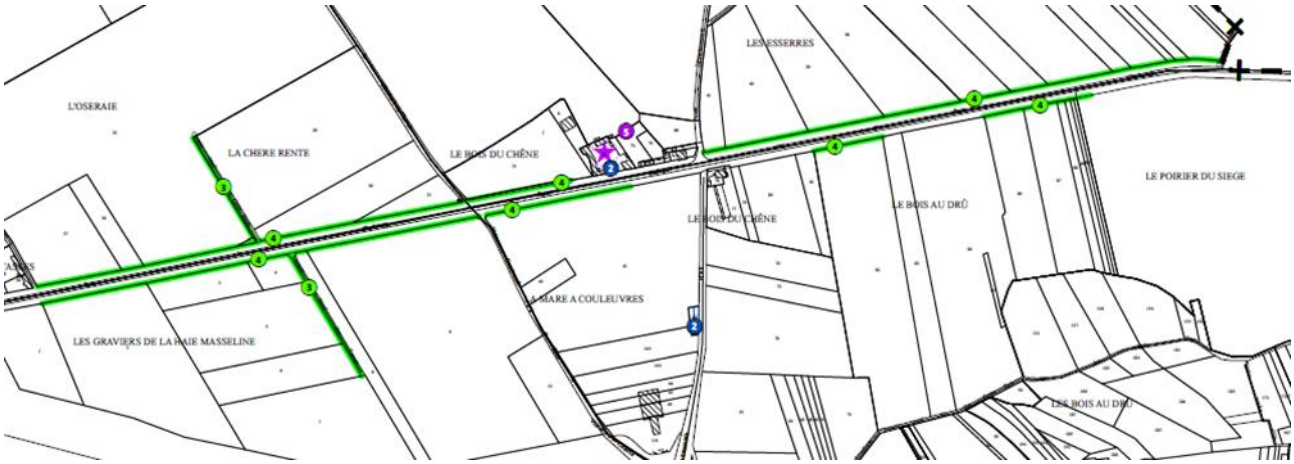
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Alignement d'arbres
- Description de l'élément à protéger : Ces deux bandes arborées encadrent la Nationale 13. Elles sont composées d'arbres de hautes tiges. Elles apportent une qualité paysagère à la voirie. Paysagèrement, en séparant la route des espaces cultivés, cette armature végétale rectiligne est très lisible dans le paysage de grand plateau agricole.

  ↳ Ces deux alignements d'arbres doivent être préservés de tout défrichement. 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°19

Identification

- N° de parcelle concernée :
- Localisation de l'élément à protéger : RD113

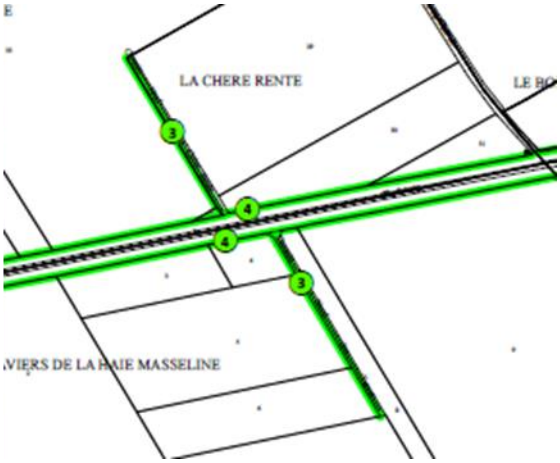
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Haies/bande enherbée
- Description de l'élément à protéger : Ces deux petites lisières enherbées et arbustives jouent un rôle important dans la protection des espaces agricoles face aux vents dominants présents sur le plateau et contribuent à enrichir la biodiversité des grands espaces agricoles. Elles sont ainsi utilisées par les associations de chasse.

  ↳ Ces espaces doivent être préservées de tout défrichement pour maintenir leur qualité écologique.

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°20

Identification

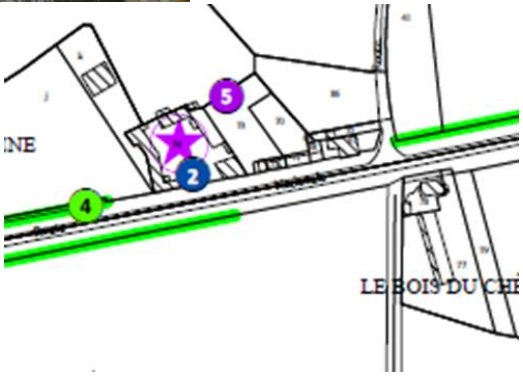
- N° de parcelle concernée : 74
- Localisation de l'élément à protéger : RD113

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme et mare dite de la Belle Auberge
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps de ferme est ceinturé par un mur de clôture constitué d'enduit à pierres vues. A l'intérieur, on retrouve trois anciens bâtiments techniques et la maison d'habitation. Comme le mur, ils sont tous constitués d'enduit à pierres vues, mais également de modénatures en brique pour la maison. Sur cet ancien corps de ferme se trouve également une mare. Enfin entre ces bâtiments, se trouvent quelques espèces arborées formant une cour centrale.

  ↳ L'ensemble de l'ancien corps de ferme (maison d'habitation, bâtiments et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager. La mare ne doit pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite.).

Photographie de l'élément à protéger et localisation cadastrale :



Elément n°21

Identification

- N° de parcelle concernée : 130, 131
- Localisation de l'élément à protéger : RD113

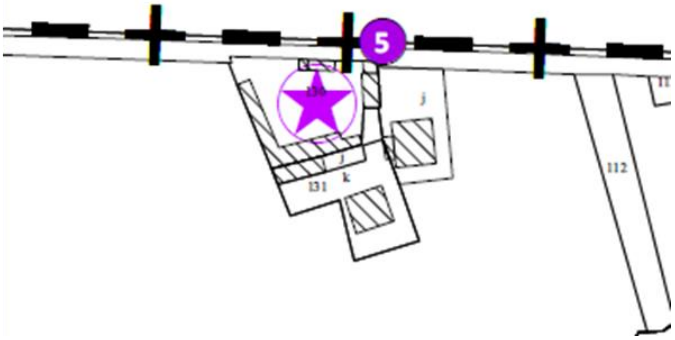
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps est ceinturé par un mur de clôture constitué d'enduit à pierres vues et d'un petit toit en tuile. A l'intérieur, on retrouve trois bâtiments principaux dont la maison d'habitation en front de voirie. Comme le mur, ils sont tous constitués d'enduit à pierres vues, excepté la façade face à la route de la maison. Les toits sont réalisés en tuiles plates locales.

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

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°22

Identification

- N° de parcelle concernée : 95
- Localisation de l'élément à protéger : RD 89, légèrement au Nord de la RD113 – Le Vivier

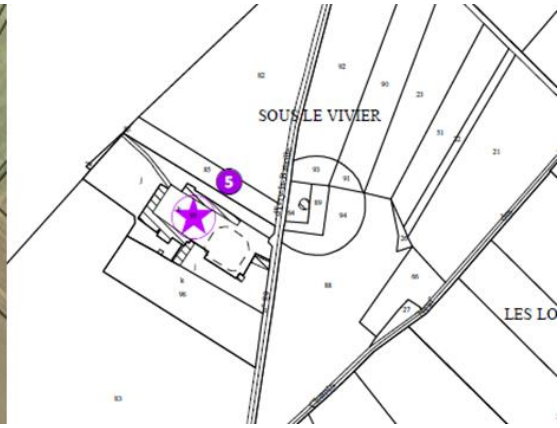
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme
- Description de l'élément à protéger : Le portail d'entrée métallique est soutenu par deux piliers carrés en brique. Il est ceinturé par un mur de clôture constitué de moellon calcaire et d'un petit toit en tuile. A l'intérieur, on retrouve d'anciens bâtiments techniques et la maison d'habitation. Comme le mur, ils sont tous constitués majoritairement de moellon calcaire, mais également de modénatures en brique pour la maison. Sur cet ancien corps de ferme se trouve également une mare. Enfin, on trouve quelques espèces arborées et arbustives dans la cour et à proximité.

  ↳ L'ensemble de l'ancien corps de ferme (maison d'habitation, bâtiments et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant, afin de garder son intérêt architectural et paysager. La mare ne doit pas être rebouchée. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives des milieux humides sont recommandées (Achillée sternutatoire, Aulne, Iris Jaune, Glycérie, Massette, Plantain d'eau, Roseau commun ou phragmite..).

Photographie de l'élément à protéger :

Localisation cadastrale :



Elément n°23

Identification

Elément n°23

Identification

- N° de parcelle concernée : 26
- Localisation de l'élément à protéger : Les Tasses

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, invisible depuis l'espace public et située au sein du plateau agricole, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Elle créée un espace récréatif et permet une ouverture paysagère sur le plateau.

  ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Son environnement arbustif et boisé est à entretenir et sauvegarder. 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..).

Localisation cadastrale :

Elément n°24

Identification

- N° de parcelle concernée : 42
- Localisation de l'élément à protéger : A proximité du silo sur la route vers Jeufosse – La mare à couleuvres

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare, invisible depuis l'espace public et située au sein du plateau agricole, joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie.

  ↳ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Son environnement arbustif et boisé est à entretenir et sauvegarder. 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.).

Photographie et localisation cadastrale :

Elément n°25

Identification

- N° de parcelle concernée : 51
- Localisation de l'élément à protéger : Route départementale 113, à proximité d'un calvaire, entre les hameaux des Tasses et de la Belle Auberge

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Cabane de cantonnier
- Description de l'élément à protéger : Cette ancienne cabane de cantonnier servait d'abri et de lieu de stockage. Composée de pierres et de silex, elle appartient aujourd'hui à la mémoire locale.

  ↳ Témoin de l'identité rurale, cette ancienne cabane doit être conservée en l'état.

Photographies

Localisation cadastrale :

Elément n°26

Identification

- N° de parcelle concernée : 51
- Localisation de l'élément à protéger : Route départementale 113, entre les hameaux de la Belle Auberge et des Tasses

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : calvaire dit calvaire Desmousseaux
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois reposant sur un socle en pierres et maçonnerie. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il symbolise également un point de repère géographique. Il est situé en bord de voirie, sur le plateau agricole.

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

Photographie

Localisation cadastrale :

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

POLLUTIONS ET PREVENTION DES RISQUES

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

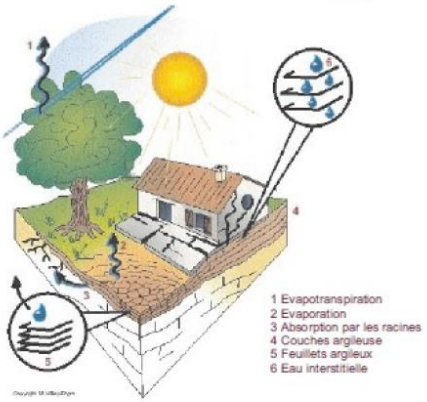
Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

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 horizontalement, 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 ?

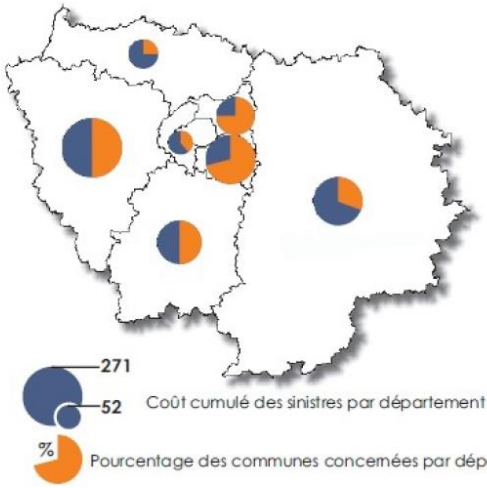
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

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



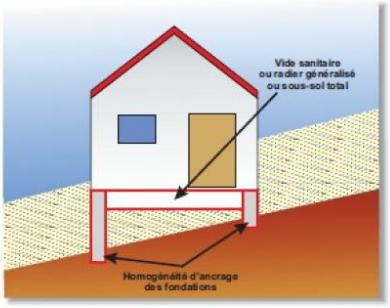
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- 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

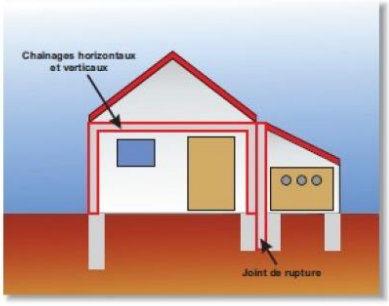
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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

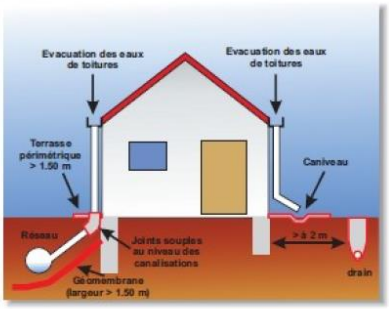
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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

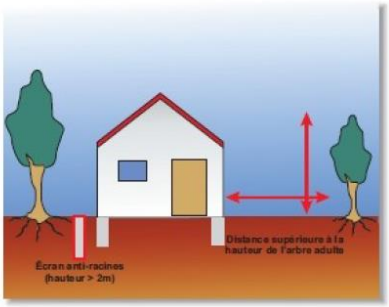
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

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

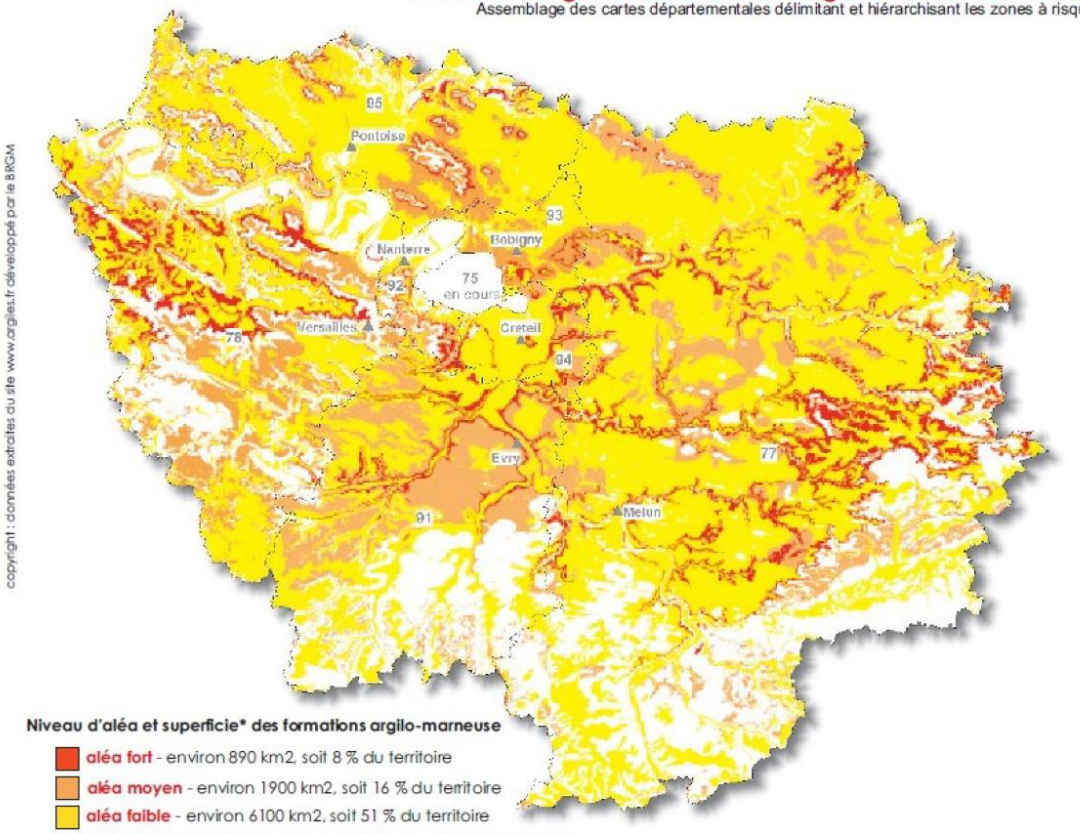


Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter 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



copyright : données extraites du site www.argiles.fr développé par le BRGM

Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- **aléa fort** - environ 890 km2, soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km2, soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km2, soit 51 % du territoire
- **"a priori" non argileux** - environ 2900 km2, soit 25 % du territoire

* 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 Géologique et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)

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

Date de publication : octobre 2007

ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.
- L. 111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
  1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  4° Aux réseaux d'intérêt public.
- L. 111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- 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 prévus 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.