

# Commune de Boissy-Mauvoisin

## 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 Boissy-Mauvoisin,  
Le Maire,

  
Atelier G. Le Moaligou

**ARRÊTÉ LE : 27/09/2016**  
**APPROUVÉ LE : 22/05/2017**



Etude réalisée par :



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

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

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

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



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>9</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>22</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b> .....	<b>34</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>42</b>
ANNEXE 1 : LEXIQUE .....	43
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION.....	46
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE.....	47
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE.....	53
ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE.....	58
ANNEXE 6 : INFORMATION SUR LE RISQUE RETRAIT / GONFLEMENT D'ARGILES .....	72
ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME .....	77



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

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

La commune ayant prescrit la réalisation de son PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les élus ont fait le choix de ne pas faire application du contenu modernisé du règlement. La partie législative du Code de l'urbanisme (issue de l'ordonnance parue au JO du 24.09.15) est ainsi applicable sans exception et sans mesure transitoire, les anciens articles R.123-1 à R.123-14 continuent à être applicables, et régissent le règlement du PLU.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

#### 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 sur les entités urbaines principales du territoire : le bourg, la Belle-Côte et Bléry. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

- La zone U comporte un **sous-secteur particulier, Ue, urbain économique**, destiné à permettre le développement d'activités économiques au niveau de Bléry.

##### 2. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La zone A comporte deux sous-secteurs :

- **Un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation paysagère au niveau de la Belle-Côte.
- **Un sous-secteur Ah, agricole d'habitat isolé.** Ce sous-secteur est défini sur le bourg et la Belle-Côte, sur des emprises aujourd'hui agricoles et jouxtant les parties actuellement urbanisées. Il a vocation à accueillir

des bâtiments agricoles et leurs constructions liées et nécessaires, notamment d'habitat.

### **3. Les zones naturelles et forestières :**

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

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés notamment ainsi que certains secteurs de jardin.

La zone N englobe également certains secteurs bâtis, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses (habitat isolé du Poirier Godard, de la Fontaine aux Abbés ou aux abords de la RD 110, au lieu-dit La Folie Panier notamment...).

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

#### **Le risque de transport de matière dangereuse**

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû notamment à la présence d'une canalisation de gaz exploitée par GRT Gaz et par des canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et TOTAL. 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. Aux abords de ces linéaires, des règles particulières sont à respecter.

#### **Le risque de nuisances sonores**

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

### **La présence de zones humides**

Selon le Code de l'Environnement (article L. 211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

De façon générale, selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, « toutes opérations soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées la mise en œuvre du principe : éviter, réduire, compenser ».

La commune est concernée par la présence d'enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France liée à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Le territoire communal est concerné par des enveloppes de zones humides de classe 2 et 3. Ces emprises sont des « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Pour ces espaces ainsi identifiés :

- Seuls les travaux d'entretiens ou de restauration sont autorisés.
- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les clôtures avec soubassements sont interdites.

### **Le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologiques** :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

- Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut-être refusé ou n'être

accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

- Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « Toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine) ».
- En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

**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 et du patrimoine naturel sont repérés comme élément à protéger. Toute modification de ces éléments est soumise à déclaration.

Pour les cours d'eau comportant une protection au titre du L151-23, une servitude de passage d'une largeur de 6 mètres doit être respectée le long de ces cours d'eau. Cette marge de recul se calcule à partir de la berge du cours d'eau. Cette servitude doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien. Elle est aussi identifiée comme une zone de protection entre les rûs et les secteurs les bordants. Le bon écoulement des cours d'eau doit être garanti.



## **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. Elle délimite les secteurs bâtis sur les entités urbaines principales du territoire : le bourg, la Belle-Côte et Bléry. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

- La zone U comporte un **sous-secteur particulier, Ue, urbain économique**, destiné à permettre le développement d'activités économiques au niveau de Bléry.

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

#### Le risque de nuisances sonores

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

#### **ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

#### Pour le seul secteur Ue :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ue2.

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

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie totale de 250m<sup>2</sup>, qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), que les conditions de sécurité routière 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 au sein 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,
- Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définie sur le secteur de la Belle Côte, l'opération comprendra au moins 3 logements de type locatif aidé,
- 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.

#### Pour le seul secteur Ue :

- Les constructions ainsi que les aménagements et extensions des constructions existantes à destination de bureaux ou d'artisanat à condition que l'opération ne conduise pas à des délaissés ou à une dénaturation du paysage environnant et que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux,
- 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.

Tout accès doit disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114, 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 et la circulation agricole.

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114, 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.

### **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 aménagements et extensions et des configurations en double-rideau, doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

En cas de clôtures, l'alignement doit être marqué par une continuité visuelle (murs, porches...).

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 2.50mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.

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
- 8 mètres au faîtage de la toiture.

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

### Pour le seul secteur Ue :

La hauteur des constructions ou des extensions des constructions existantes autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

## 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.

### 1. Eléments généraux

#### **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 et les imitations de matériaux,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées ou goudronnées sur les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues en façade sur rue,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement, en façade sur rue.

#### **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.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

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 murs anciens et les piliers traditionnels ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.

## 2. Réalisation de nouvelles constructions

### **Prise en compte des caractéristiques architecturales locales**

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Couverture : la toiture doit être au minimum à deux pans et respecter une pente comprise entre 35° et 45°,
- Façade : les chaînages des constructions, les soubassements ou encadrements de fenêtres doivent être réalisés en respectant l'aspect traditionnel des constructions.

### **Façade**

La teinte des façades doit s'approcher de celle des matériaux locaux et plus particulièrement des tons pierres comportant des nuances de sable, soit des teintes allant du blanc cassé aux couleurs ocres.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie.

### **Toitures**

Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes et aménagements et extensions accolées au bâtiment principal, doivent avoir au minimum deux pentes et être comprises entre 35° et 45°. Les toitures

terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.

Aspect des toitures : Les toitures, à l'exception des annexes, doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécanique petit moule. Elles doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

Dans le secteur jointif de l'église faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les toitures doivent être composées de tuiles de pays petit moule d'aspect terre cuite.

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

### **Annexes**

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels.

### **Divers**

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

### Pour le seul secteur Ue :

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.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

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

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

## ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics :

Pour les constructions	Nombre de place de stationnement
entre 0-50m <sup>2</sup>	2 places de stationnement
entre 51 et 100 m <sup>2</sup>	2 places de stationnement
entre 101 et 150 m <sup>2</sup>	3 places de stationnement
>150 m <sup>2</sup>	4 places de stationnement

Dans le cas de division de propriété bâtie, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque division.

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.

Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définie sur le secteur de la Belle Côte, au moins 4 places de stationnement devront être réservées aux visiteurs. Ces places seront perméables à hauteur d'au moins 50% des emprises réalisées.

Dans le cadre de nouvelles zones de stationnement publiques contenant au moins 15 places, il doit être prévu la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage.

#### Pour le seul secteur Ue :

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, ainsi qu'aux besoins des constructions et installations. Cela prend en compte les véhicules nécessaires à la réalisation de l'activité 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.

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

#### **Plantations et espaces libres**

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

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

50% 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.

### Pour le seul secteur Ue :

Les aires de stationnement 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.

#### **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 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.

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.

La zone A comporte deux sous-secteurs :

- **Un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation paysagère au niveau de la Belle-Côte.
- **Un sous-secteur Ah, agricole d'habitat isolé.** Ce sous-secteur est défini sur le bourg et la Belle-Côte, sur des emprises aujourd'hui agricoles et jouxtant les parties actuellement urbanisées. Il a vocation à accueillir des bâtiments agricoles et leurs constructions liées et nécessaires, notamment d'habitat

#### **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.
- Les installations photovoltaïques au sol.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et dépendances 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 extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- 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,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz et d'hydrocarbures :

- Les prescriptions suivantes sont à respecter pour les canalisations de transport exploitées par la société GRT gaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 750 et PMS 67,7 bar	5 m	330 m	405 m
DN 500 et PMS 67,7 bar	5 m	195 m	245 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

- Les prescriptions suivantes sont à respecter pour les canalisations de transport exploitées par la société Total :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
/	17 m	47 m	62 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

- Les prescriptions suivantes sont à respecter pour les canalisations de transport exploitées par la société Trapil :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
Diamètre 20'''	10 m	190 m	235 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

### Pour le seul secteur Ah:

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

### Pour le seul secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,

télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114, 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 visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

#### **Voirie**

Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114, les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

#### **Mobilité douce**

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

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

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

### **Assainissement**

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

### **Eaux pluviales**

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

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

### **Réseaux secs**

Les réseaux secs doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

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

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

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

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

N'est pas réglementé.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'exception des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder :

- R+combles
- 8 mètres au faîtage de la toiture.

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 ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

### **Éléments 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.

## 1. Eléments généraux

### **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 et les imitations de matériaux,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées ou goudronnées sur les constructions principales (tôles et fibrociments par exemples),
- Les lucarnes à fronton courbe et les chiens-assis,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues en façade sur rue,
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement, en façade sur rue.

### **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.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que les constructions annexes, murs, des clôtures et éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

## 2. Réalisation de nouvelles constructions

### Façade

La teinte des façades doit s'approcher de celle des matériaux locaux et plus particulièrement des tons pierres comportant des nuances de sable, soit des teintes allant du blanc cassé aux couleurs ocres.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie.

### Toitures

Pente des Toitures : Les toitures, à l'exception des annexes et aménagements et extensions accolées au bâtiment principal, doivent avoir au minimum deux pentes et être comprises entre 35° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'unique module de la toiture.

Aspect des toitures : Les toitures, à l'exception des annexes, doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécanique petit moule. Elles doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect avec leur environnement existant.

### 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'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente,
- De murets surmontés de barreaudage,



- De haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé en limite de la propriété ou intégré dans la végétation.

## **Annexes**

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels.

## **Divers**

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

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

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

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

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

### **Plantations et espaces libres**

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement

doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

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

N'est pas réglementé.

**ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### 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 ainsi que certains secteurs de jardin.

La zone N englobe également certains secteurs bâtis, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses (habitat isolé du Poirier Godard, de la Fontaine aux Abbés ou aux abords de la RD 110, au lieu-dit La Folie Panier notamment...).

### **Le risque de nuisances sonores**

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

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

### **Dans les secteurs soumis au risque industriel :**

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article U2.

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

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont liés à des activités artisanales ou de services touristiques,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation 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,

- La réalisation d'un abri de jardin ou d'un abri pour animaux sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>,
- 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,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD 114, 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 respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

#### Voirie

Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD 114, 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**

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.

#### **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 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

#### **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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'exception des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des abris de jardin et abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

#### **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 ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.

#### **ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Éléments 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.

## **Philosophie**

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 (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

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

## **ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

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

**Éléments 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 essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les



caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

- L'écoulement des fossés doit être maintenu.

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

### **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.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier, exception toutefois faite des secteurs touchés par une zone humide avérée pour laquelle une opération de restauration est nécessaire.

### **Plantations et espaces libres**

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

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

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

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

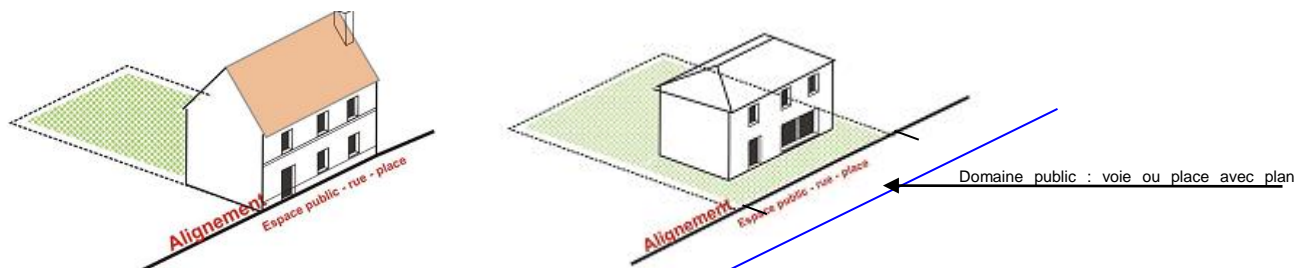
N'est pas réglementé.

## ANNEXES

## ANNEXE 1 : LEXIQUE

### Alignement :

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



### Annexe et dépendance :

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

### Délaissé :

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

### Double-rideau de construction :

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

### Emprise au sol :

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

### Espaces libres :

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

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

**Extension :**

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

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

**Hauteur maximale :**

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

**Logement de type locatif aidé**

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

**Niveau du sol naturel :**

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

**Opération :**

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

**Unité cadastrale :**

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

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

**Unité foncière :**

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

**Sol naturel.**

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

## ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

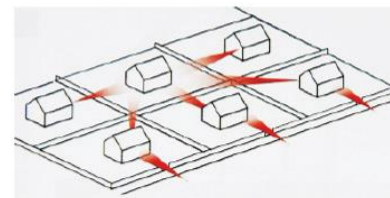
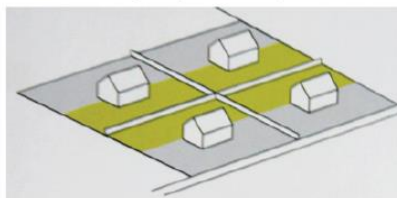
### Aide à l'application des articles 6 et 7 pour les constructions à usage d'habitation

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

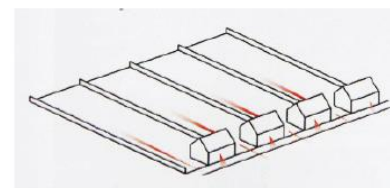
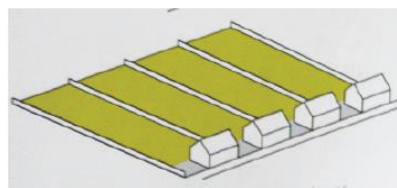
- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
  - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions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

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

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et **éviter les espaces perdus** autour de l'habitation.
  - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture...) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie...). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage...) et n'est souvent pas utilisée (espace de 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 privées réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges).  
Ci-dessous : optimisation des espaces verts privés par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.*



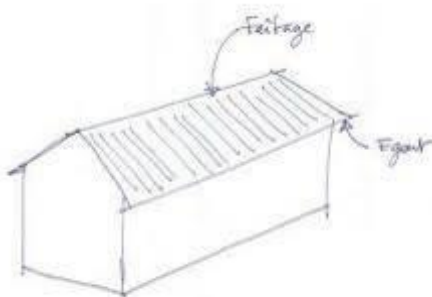
Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

## ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

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

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

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





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

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

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

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

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. **Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées et plus particulièrement les tons pierres comportant des nuances de sable, soit des teintes allant du blanc cassé aux couleurs ocres.**

### **Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des façades des constructions à usage d'activités**

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. 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 : Restauration et réhabilitation d'une construction ancienne**

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci doivent être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ou présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes doivent être nettoyées, vérifiées et rejointées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits « à pierre vue » ou « beurré à fleur » : Les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais plus foncés que le matériau d'appareil.

Les murs en moellonage ou « tout venant », initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est

repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

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

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

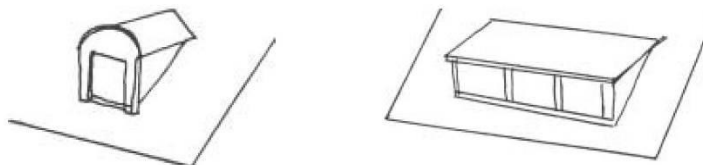
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

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

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

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

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :



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

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



*Lucarne rampante*

*Lucarne à pignon ou à fronton*



*Lucarne à croupe ou capucine*

*Houteau triangulaire*

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

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





## ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de l'article 13 : liste non exhaustive d'essences locales

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

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

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

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

## Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

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

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

*Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul*





*Erable champêtre, Frêne commun*



*Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe*



*Prunellier, Sureau Noir*

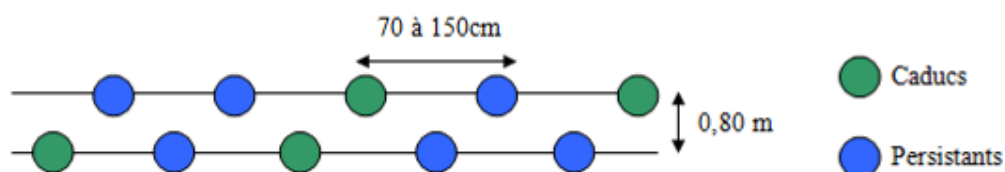
## Aide à l'application de l'article 13 : créer une haie champêtre en limite séparative

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

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

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

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



## ANNEXE 5 : FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. Boissy Mauvoisin est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique, le PLU a utilisé les articles L. 151-19 et L. 151-23° du Code de l'urbanisme pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

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

## Élément n°1

### Identification

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Tilleuls

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Eglise Saint-Pierre
- Description de l'élément à protéger : Bâtie au centre du village, sur une place autrefois occupée par le cimetière, cette église possède une nef du XV<sup>e</sup> siècle, tandis que l'ensemble de l'édifice date du XVI<sup>e</sup> siècle. Le pignon ouest, protégé par de solides contreforts, porte encore la trace de l'ancienne porte cintrée à claveaux lisses, aujourd'hui bouchée. Elle dispose également d'une tour-clocher de plan carré, elle-même flanquée d'une tourelle d'angle servant d'escalier menant au dernier étage du clocher. Elle est composée d'un moellon calcaire et de tuiles plates pour la toiture, sauf pour la tour-clocher qui est constituée d'ardoises et d'un enduit à pierre vue.

✎ Afin de préserver son intérêt historique, religieux et architectural, l'Eglise Saint-Pierre doit être conservée en l'état et restaurée à l'identique.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°2

### Identification

- N° de parcelle concerné : 184
- Localisation de l'élément à protéger : Ruelle du pré

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Verger
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un verger situé dans un petit ensemble agricole au sein du tissu bâti. Il n'est visible qu'à partir de la ruelle du pré. Il forme un espace de respiration au cœur du village et amène une qualité écologique et paysagère à ce dernier. Cet ensemble végétal appartient à l'image rurale et agricole du bourg.

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

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°3

### Identification

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : Nord du bourg, traversant les chemins de la Fontaine aux Abbés et du Poirier Godard et la rue de la Mare Lisieux

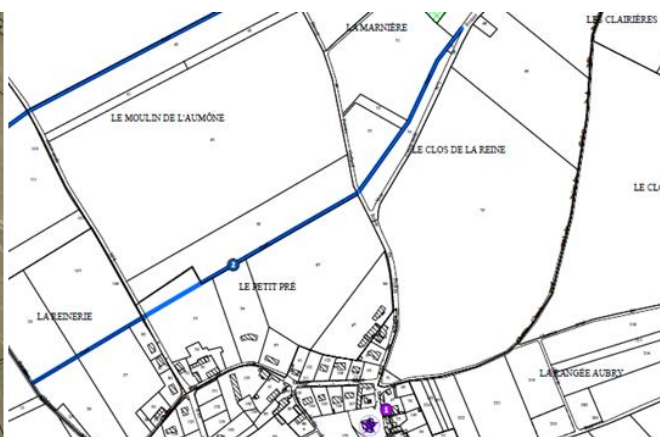
### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Fossé
  - Description de l'élément à protéger : Il s'agit de fossé d'évacuation de l'eau de ruissellement des plateaux agricoles vers la zone arborée. Il a donc sur le territoire un rôle hydraulique, mais également paysager.
- ↪ Ce fossé doit être maintenu dans son fonctionnement actuel et ne pas être rebouché.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°4

### Identification

- N° de parcelle concerné : 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22
- Localisation de l'élément à protéger : Près des chemins de la Fontaine aux Abbés et du Grand Chêne

### Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°5

### Identification

- N° de parcelle concerné : 74, 75
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Bréval

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ferme des Tourelles
- Description de l'élément à protéger : Ce corps de ferme est un témoin de l'identité rurale et agricole de la commune. Il est composé d'un mur de clôture, de plusieurs bâtiments agricoles (hangar, grange, appentis...) ainsi que d'une maison d'habitation. Cette dernière a été rénovée récemment et comporte un style architectural de type standardisé comme les maisons résidentielles récentes avec notamment un enduit à la chaux et des tuiles plates. Le reste des bâtiments, en dehors de l'appentis, et le mur sont composés d'un moellon composé de calcaire et de silex. Les toitures sont également constituées de tuiles plates. On retrouve au niveau du mur, 2 petites tours qui donnent une valeur architecturale supplémentaire à l'ensemble de la ferme.

↳ L'ensemble du corps de ferme (bâtiments et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique le cas échéant. En cas de percements, ces derniers doivent faire l'objet d'ordonnancements en matière de taille et d'alignement. Les tourelles doivent être conservées.



Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



## Élément n°6

### Identification

- N° de parcelle concerné : 79
- Localisation de l'élément à protéger : Route de Bréval au Sud-Ouest de la commune

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mare
- Description de l'élément à protéger : Cette mare joue un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie. Invisible depuis l'espace public, elle apporte tout de même une qualité écologique et paysagère sur la commune.

↪ Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne 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..). Leur mise en valeur peut être envisagée.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°7

### Identification

- N° de parcelle concerné : 47, 57, 58
- Localisation de l'élément à protéger : Croisement du chemin de la Marnière, de la rue des Tilleuls et du chemin du Poirier Godard

### Caractéristique de l'élément à protéger

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

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

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°8

### Identification

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : Nord de la commune, traversant les chemins de la Fontaine aux Abbés,

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Fossé
  - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un fossé faisant office de séparation entre plusieurs parcelles agricoles. Il permet l'évacuation de l'eau de ruissellement du plateau agricole vers la zone arborée. Il a donc sur le territoire un rôle hydraulique mais également paysager.
- ↪ Ce fossé doit être maintenu dans son fonctionnement actuel et ne pas être rebouché.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Elément n°9

### Identification

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau du Poirier Godard

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace boisé et Parc
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement et d'un jardin composé principalement de feuillus qui jouent un rôle écologique, mais également paysager puisqu'ils servent de point de repère dans le paysage agricole. Ces espaces arborés permettent la conservation d'une qualité écologique sur le territoire de la commune en tant que réservoir de biodiversité, c'est-à-dire refuge pour la faune.

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

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°10

### Identification

- N° de parcelle concerné : /
- Localisation de l'élément à protéger : hameau de la Belle-Côte

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Statue
  - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une statue de Saint-Pierre. Elle est située sur un socle fermé par une grille blanche avec de petites colonnes et une croix à son sommet. La statue est en bord de voirie mais assez peu visible depuis l'espace public.
- ↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°11

### Identification

- N° de parcelle concerné : 103, 105
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Mare Lisieux

### Caractéristique de l'élément à protéger

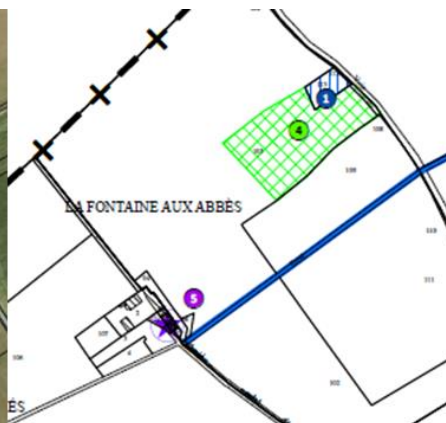
- Type d'élément à protéger : Espace boisé
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un boisement composé principalement de feuillus qui joue un rôle écologique, mais également paysager puisqu'il sert de point de repère dans le paysage agricole. Cet espace boisé permet la conservation d'une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

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

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :



## Élément n°12

### Identification

- N° de parcelle concerné : 2, 3, 4, 93, 94, 96, 107, 159, 160, 161, 174, 175
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin de la Fontaine aux Abbés

### Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Corps de ferme
  - Description de l'élément à protéger : Ce corps de ferme est un témoin de l'identité rurale et agricole de la commune et apporte une qualité architecturale et paysagère. Il est composé d'un mur de clôture, de plusieurs bâtiments agricoles (hangar, grange...) ainsi que d'une maison d'habitation. L'entrée s'effectue via un porche construit à partir d'un moellon calcaire. Les bâtiments, la maison et le mur, sont tous composés d'un enduit à pierre vue pour les façades ainsi que de tuiles plates pour la toiture. A noter que tous ces éléments sont recouverts par des plantes grimpantes, ajoutant par la même occasion une qualité écologique supplémentaire.
- ↳ L'ensemble du corps de ferme (maisons d'habitations, bâtiments et mur de clôture) doit être conservé et (ou) restauré à l'identique.

### Photographie de l'élément à protéger :



### Localisation cadastrale :





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



## Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

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



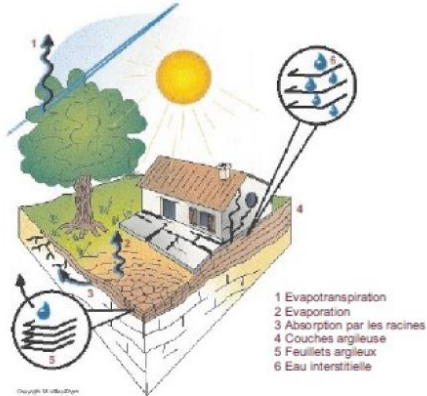
Direction régionale de l'environnement

ILE-DE-FRANCE  
BASSIN SEINE-NORMANDIE



## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



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

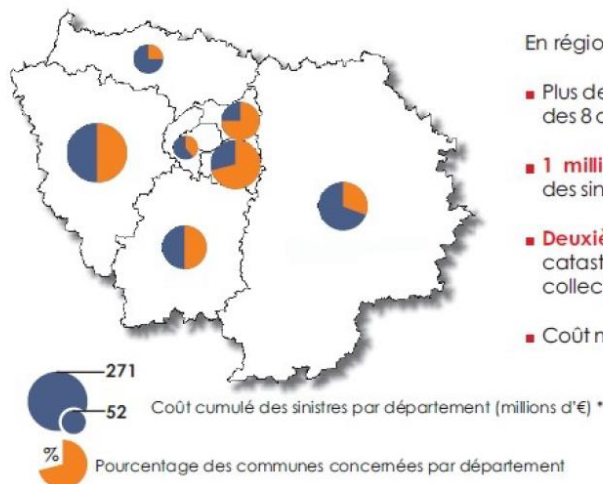
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

#### 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) :

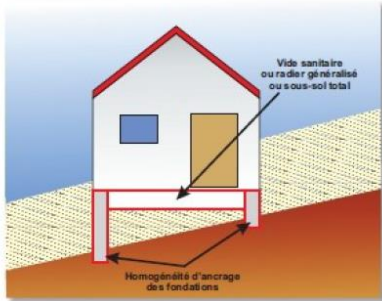
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité 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](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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

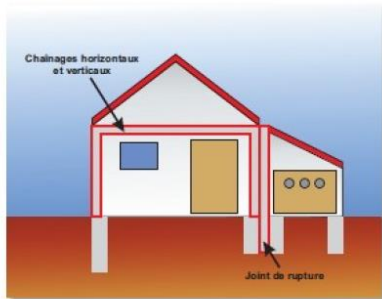
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réaliser des fondations appropriées

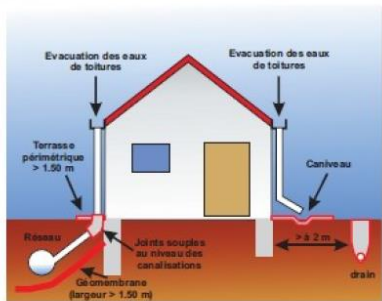
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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

#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

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

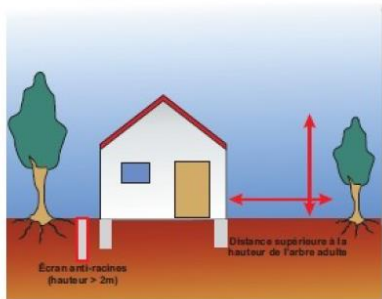


### — Aménager, Rénover



#### Éviter les variations localisées d'humidité

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



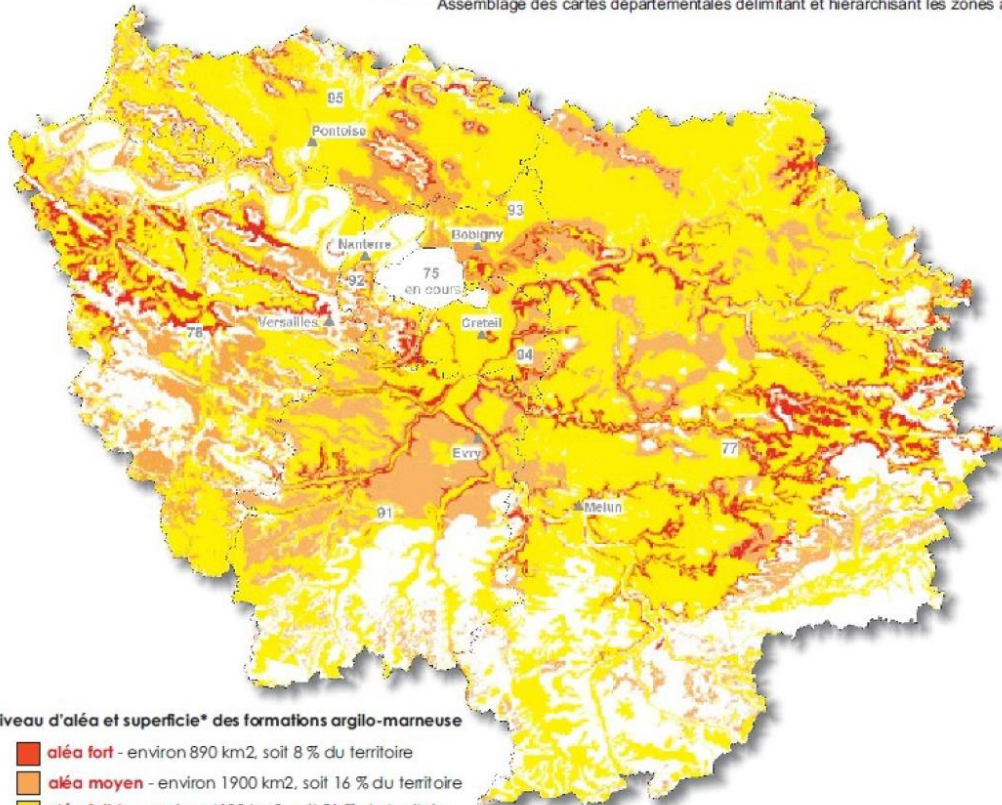
#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

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

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

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) développé par le BRGM



### Niveau d'aléa et superficie\* des formations argilo-marneuses

- **aléa fort** - environ 890 km<sup>2</sup>, soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km<sup>2</sup>, soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km<sup>2</sup>, soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km<sup>2</sup>, 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>

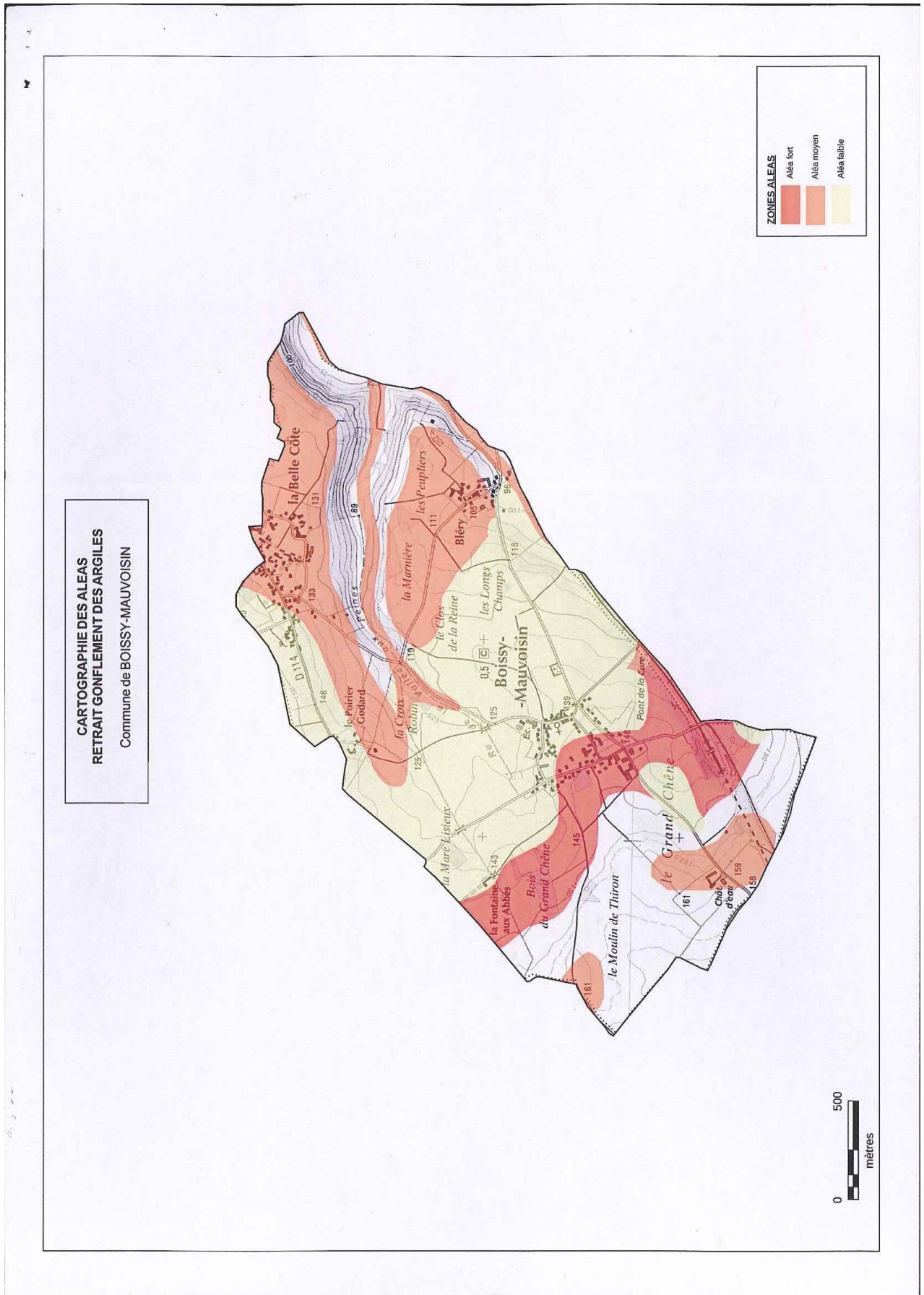
Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France ([idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr](mailto:idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr)) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

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  Baudouin



## ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

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

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

Il peut également être sursis à statuer :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

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

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

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

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
  - 1° Des constructions ;
  - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
  - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue 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.