

Commune de
Flins-Neuve-Eglise

Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 04/04/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Flins-Neuve-Eglise,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 04/04/2019

Etude réalisée par :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I.....	3
PREAMBULE.....	3
TITRE II.....	6
DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE III.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	16
TITRE IV	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	27
TITRE V	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	35
TITRE VI	42
ANNEXES.....	42

TITRE I

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Flins-Neuve-Eglise.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

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 planter.

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâties de la commune, correspondant au village. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).
- La **zone U comporte un sous-secteur particulier** : Un secteur urbain protégé (Up), a été défini au niveau de certaines parcelles présentant un enjeu en matière de préservation du patrimoine bâti historique.

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.

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.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, 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 au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions

et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37,

- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VI) comprenant :
 - Un lexique,
 - Des recommandations architecturales,
 - Des recommandations paysagères,
 - Les informations liées à la présence de zones humides et du risque d'argiles,
 - Une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
 - Les références réglementaires du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

I. 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.

II. 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 démolie 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.

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

2. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

3. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, mares... identifiées sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement. Les nouvelles constructions doivent être éloignées des mares existantes :

- De 5 mètres minimum en zone urbaine,
- De 10 mètres minimum en zone agricole et zone naturelle.

4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

1. Principes généraux liés à l'aspect extérieur des constructions

1.1. Intégration paysagère des constructions

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 nud.

1.2. Philosophie générale à respecter

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 (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). 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.

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.

2. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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.

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

3. Obligations imposées en matière d'équipements et de réseaux

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, d'accès et des voiries

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. Excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, l'accès ne doit pas être inférieur à 4m.

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

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

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

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.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Mobilités douces. 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.

3.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

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

Électricité. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

Assainissement. Toute construction ou installation nouvelle 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.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques. 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.

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

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

1. Les Monuments Historiques.

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour du château des

Tilleuls incluant les façades et toitures du château, le parc et l'allée de tilleuls.

2. Le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique

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, les découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R.11-4 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 leur construction 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 (articles L. 521-1 et suivants du code du patrimoine) ».

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée 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 de la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-*14 du code du patrimoine.

3. Le risque technologique

Storengy est gestionnaire d'un stockage souterrain de gaz naturel sur la commune de Saint-Illiers-le-Bois pour lequel il existe un périmètre de stockage et un périmètre de protection. L'article 6 du décret du 3 octobre 1969 dispose que « tout travail atteignant une profondeur supérieure à 80 mètres dans le sous-sol du périmètre de stockage et de 250 mètres dans le sous-sol du périmètre de protection devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable ».

4. Le risque inondation

Une partie du territoire communal est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque

d'inondation des cours d'eau non domaniaux et valant PPRi. A l'intérieur de ces zones localisées sur le zonage par un tramage spécifique, des règles particulières sont à respecter.

5. Protection des zones humides

Une partie de la commune est concernée par la présence zones humides de classe 3, c'est-à-dire que 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.

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares et mouillères...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

VI. 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.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE U 1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service
 - Commerce de gros.
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
 - Centre des congrès et d'exposition.
- La création de sous-sols.

Pour le seul secteur Up :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Up2.

ARTICLE U 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions d'une surface inférieure à 250 m² à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt, industrie et bureau à condition :
 - 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,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt collectif et services publics 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.).

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Up, sont uniquement autorisés :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et abris de jardin des constructions existantes à destination d'habitation,
- Les commerces et activités de service de type artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou hébergement hôtelier et touristique ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type bureau à condition :
 - De prendre place au sein de bâtiments déjà existants,
 - De n'engendrer ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - D'assurer les conditions de sécurité routière,
 - Et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.),
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et soient compatibles avec le caractère de la zone, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement ou ruissellement, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides de classe 3 tel qu'indiqué par la cartographie en annexe :

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE U 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Dans le cadre d'une opération de réhabilitation visant à réaliser plusieurs logements au sein d'une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière, il sera réalisé au moins 1 logement de locatif/ de petite surface (T1/T2) à partir de 4 logements aménagés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

4.1.2. 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 aménageables,
- 7,50 mètres maximum de hauteur au faîte.

En tout point d'une annexe, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 m.

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 dépasser de plus d'un mètre la hauteur maximale de la construction existante.

4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.2. Voies et emprises

Seules les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie ou aux emprises sont autorisées. Pour les parcelles d'angle, cette prescription s'applique à partir de la voie principale. Des adaptations à cette disposition sont autorisées pour tenir compte de formes de parcellaire particulière ou pour s'inscrire dans une logique d'implantation similaire aux constructions voisines.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies.

Sur le secteur identifié sur plan au niveau de la rue de la Mare à l'Ogre, les constructions doivent être implantées en retrait de 14 mètres minimum depuis l'emprise des voies.

Dans le secteur d'OAP n°1 du centre du village, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum depuis la Grande Rue.

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 ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la mesure où il n'y a ni un rapprochement de la construction par rapport à la voirie et ni un impact en matière de la sécurité routière.

4.2.3. Limites séparatives

Les façades principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum pour rapport aux limites séparatives. Les garages et annexes

peuvent être implantés sur une limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

Sur le secteur identifié sur plan au niveau de la rue de la Mare à l'Ogre, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 m minimum depuis la limite parcellaire du fond de jardin.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

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.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes ainsi que les tuiles béton.
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits,
- Les colonnes de style néo-classique,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues,
- Les installations de type brises-vues en limite séparative telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement. L'installation de ce type de dispositifs est proscrite en limite des voies publiques.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

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

5.1.2. Volume

Les constructions doivent être plus longues que larges.

5.1.3. Façade

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

La teinte des enduits de façade sera « ton pierre ocre sablon de pays ». Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans

les couleurs proches des enduits traditionnels ou neutres : ton pierre, ocres-clairs, gris par exemple.

L'usage de matériaux de constructions apparents est autorisé à condition de respecter le style traditionnel de la commune. Dans ce cas, l'usage de pierres à moellon est à privilégier. Les finitions bois (linteaux bois apparents) sont autorisées.

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

Les vérandas auront en partie basse un muret de 50 cm de hauteur, de même aspect que le mur de façade (matériaux et couleur).

5.1.4. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Des pentes inférieures et les toitures terrasses sont autorisées pour les modules secondaires de la toiture ainsi que pour les annexes et abris de jardin.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécaniques petit moule. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé. Dans le cas de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui techniquement ne peut supporter la tuile, il est admis l'utilisation de l'ardoise.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture. Les ouvertures de type Chiens assis sont interdites.

5.1.5. 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. Le tableau suivant précise le type de clôtures autorisé selon les rues du village :

	Grande Rue, Rue Pierre Michel Drouard	Rue de la Boulée, Route du Moulin à Vent, Chemin de la Mare à L'ogre, Chemin de Saint- Laurent
Mur plein en maçonnerie en pierres apparentes ou enduit surmonté d'un chaperon maçonné formant pentes ou de tuiles plates formant chapeau	X	X
Murets éventuellement surmontés de barreaudages ou de grilles		X
Haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation	X	X

X : autorisé

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

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE U 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

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 maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observer un retrait de 5m depuis leurs emprises.

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

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

80 % minimum de la superficie des espaces non bâties doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. En particulier, il est conseillé le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple... pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouse, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

ARTICLE U 7 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 70m² de surface de plancher avec une obligation minimum de deux places de stationnement et ne pouvant dépasser 4 places de stationnement par logement.

Le tableau ci-après précise le nombre de places imposées de stationnement selon la surface de plancher.

Surface de plancher	Nombre de places à aménager / logement
Inférieure à 140 m ²	2 places minimum dont une couverte
140 à 209 m ²	3 places minimum dont une couverte
Supérieure à 210 m ²	4 places maximum dont une couverte

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.

Au sein de l'OAP n°2, l'aménagement réalisé devra permettre des emplacements pour le stationnement visiteur à hauteur d'une place pour deux logements construits.

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

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE U8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Au sein de l'OAP n°2, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD115, il est fortement recommandé d'implanter les portails des accès débouchant sur la route départementale avec un retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilités recommandées, en sortie, sur la voirie.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles mentionnées à l'article A2 qui sont soumises à des conditions particulières.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Les 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.) à condition de ne pas être 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, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement ou ruissellement, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides de classe 3 tel qu'indiqué par la cartographie en annexe :

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

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

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

4.1.2. 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 d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîte de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction d'habitation, la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- RDC+combles aménageables,
- 7,50 mètres maximum de hauteur au faîte.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3.50 mètres au faîte de la toiture.

4.2 Implantation par rapport aux voies et emprises, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises

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

4.2.2. Limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m. minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

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 exemple).

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

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes ainsi que les tuiles béton.
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits,
- Les colonnes de style néo-classique,
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues,
- Les installations de type brises-vues en limite séparative telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement. L'installation de ce type de dispositifs est proscrite en limite des voies publiques.

5.1.1. Prise en compte des caractéristiques architecturales

Volume

Les constructions doivent être plus longues que larges.

Façade

La teinte des enduits de façade sera « ton pierre ocre sablon de pays ». Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels ou neutres : ton pierre, ocres-clairs, gris par exemple.

L'usage de matériaux de constructions apparents est autorisé à condition de respecter le style traditionnel de la commune. Dans ce cas, l'usage de pierres à moellon est à privilégier. Les finitions bois (linteaux bois apparents) sont autorisées.

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

Les vérandas auront en partie basse un muret de 50 cm de hauteur, de même aspect que le mur de façade (matériaux et couleur). Les montants seront en bois.

Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Des pentes inférieures et les toitures terrasses sont autorisées pour les modules secondaires de la toiture ainsi que pour les annexes et abris de jardin.

Aspect des toitures : Les toitures doivent être d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuile mécaniques petit moule. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé. Dans le cas de la réfection de la toiture d'un bâtiment existant qui techniquement ne peut supporter la tuile, il est admis l'utilisation de l'ardoise.

Ouvertures de toitures. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture. Les ouvertures de type Chiens assis sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être composées de haies vives composées d'essences locales dont la liste figure en annexe, doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

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 maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observer un retrait de 10m depuis leurs emprises.

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

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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 7 : STATIONNEMENT

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles mentionnées à l'article N2 qui sont soumises à des conditions particulières.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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 à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- La réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier soit :
 - Réalisé en construction légère sans fondation,
 - D'une superficie inférieure à 20m²,
 - Implantée intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt collectif et services publics 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.) à condition de ne pas être 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, certaines dispositions de la section 2 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement ou ruissellement, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides de classe 3 tel qu'indiqué par la cartographie en annexe :

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement,
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

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

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

4.1.2. 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 3.50 mètres au faîte de la toiture.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la mesure où il n'y a ni un rapprochement de la construction par rapport à la voirie et ni un impact en matière de la sécurité routière.

4.2.2. Limites séparatives

Les extensions, annexes des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.

ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

5.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

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.

5.1.2. Principes généraux

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

5.1.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

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

5.1.4. Annexes

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

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations liées aux espaces 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.

6.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

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 maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observer un retrait de 10m depuis leurs emprises.

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

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple...

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.

6.4. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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.

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

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

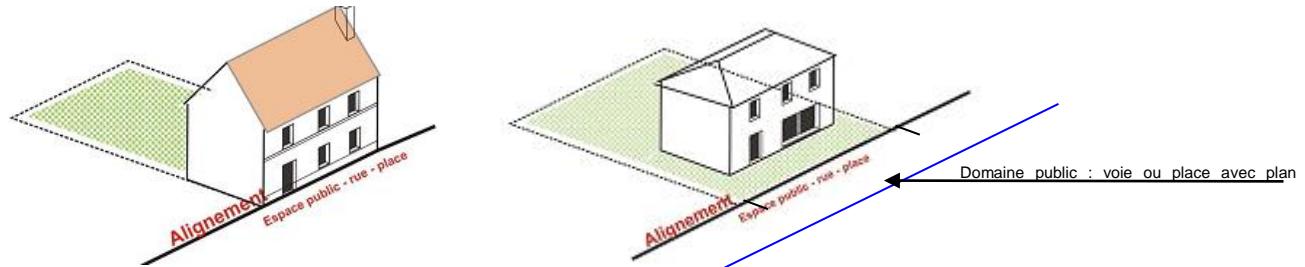
TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :

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



Annexe :

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. Un projet constitue une extension lorsque 3 conditions 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 faîte ou l'acrotère.

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 :

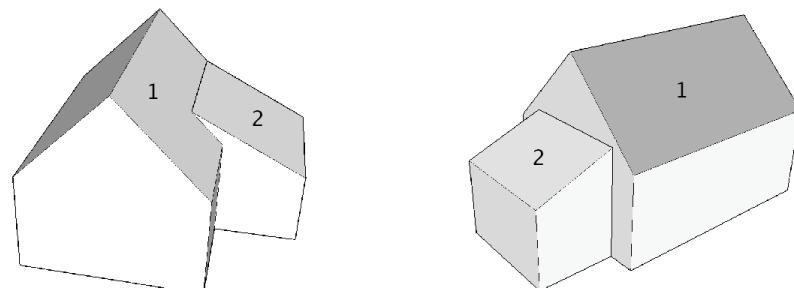
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sol naturel :

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

Toiture :

Dans le cadre de l'application du PLU, il est fait la distinction entre le corps principal des toitures et les modules secondaires selon les schémas ci-après.



*1. Corps principal de la toiture
2. Module secondaire*

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- Configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue...
- Contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
 - Dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâties de type murs de clôture, porches...
 - Dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
 - ...
- Exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur à prendre en compte afin de privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses...) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- Coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation depuis les voies et emprises

Ne pas planter sa construction trop en retrait permet de :

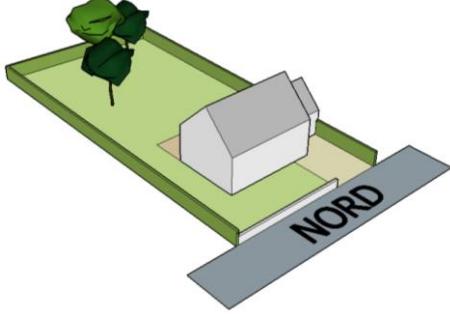
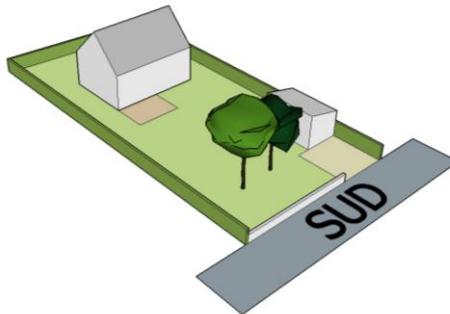
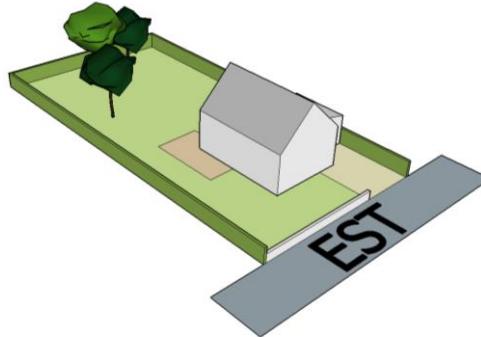
- **Optimiser la surface et la configuration de son terrain.**
 - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
 - Si l'accès s'effectue par le côté sud de la parcelle, il peut être judicieux d'éloigner la construction de la rue afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs bien exposés (terrasses, jardin...)
- **Rationaliser les accès** et éviter la création de voirie inutile et couteuse.
 - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Implantation depuis les limites séparatives

Ne pas planter sa construction au centre la parcelle permet de :

- 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, garages... afin de limiter les nuisances réciproques.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

configuration	conseils	schéma de principe
Parcelle accessible par <u>le Nord</u>	<ul style="list-style-type: none"> Implanter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle. 	
Parcelle accessible par <u>le Sud</u>	<ul style="list-style-type: none"> Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue. Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation. 	
Parcelle accessible par <u>l'Est ou l'Ouest</u>	<ul style="list-style-type: none"> Implanter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. Du côté nord, installer le garage en limite de propriété. 	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

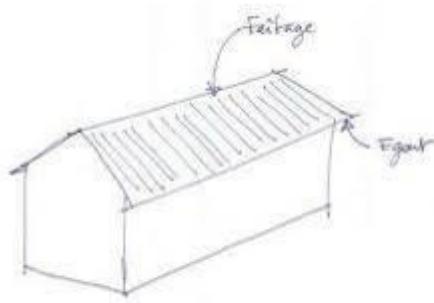
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

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

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).



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.

Sur la commune, les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines : toute déclinaison d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les

façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres « noirs colorés » pour les ferronneries.

Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades et couleurs ponctuelles (volets, huisseries ; portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que les blancs et blancs cassés.

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 ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

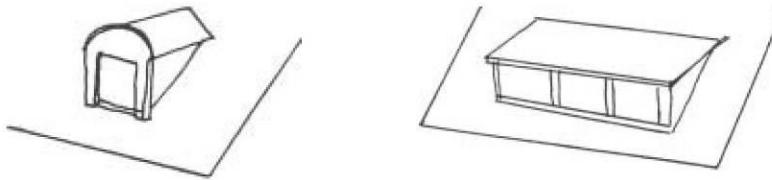
Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

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

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

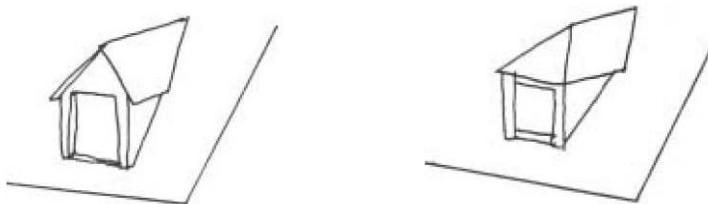
Aspect des ouvertures en toiture

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 à croupe ou capucine Lucarne à pignon ou à fronton

Elles peuvent être sur versant ou engagées dans le mur

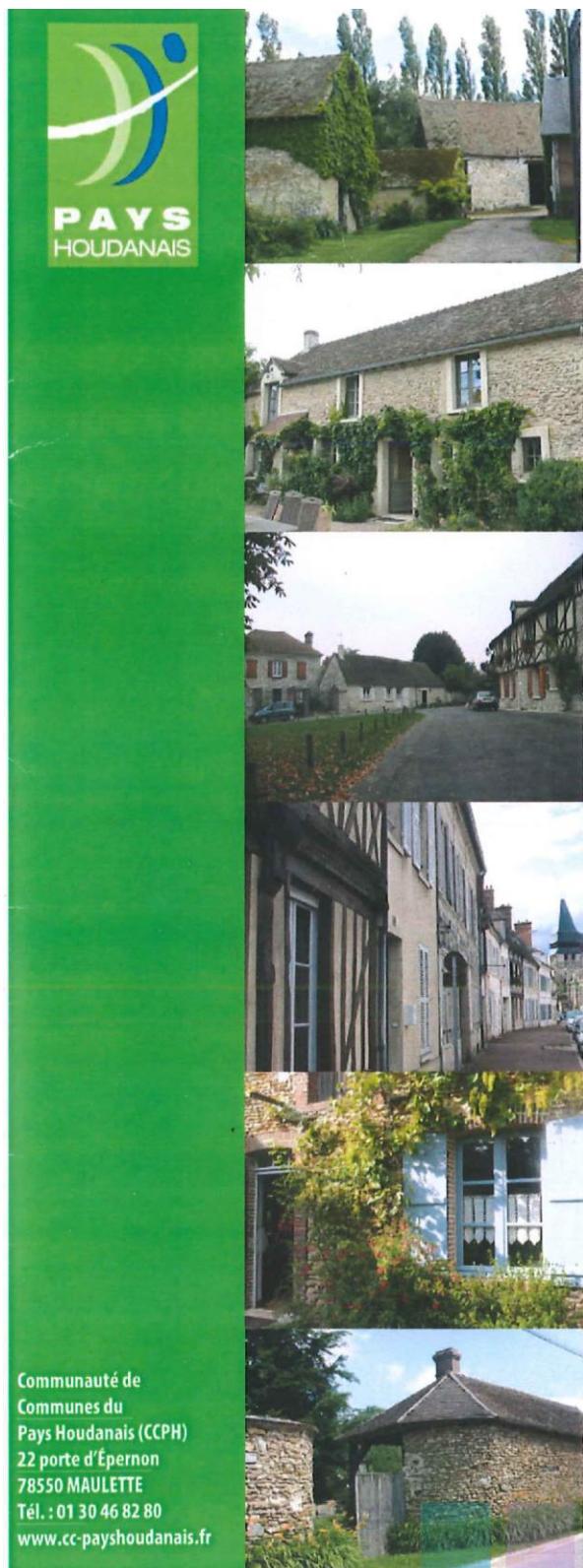
Implantation de brise-vues autorisée en limite séparative

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.

La mise en place de brise-vues est proscrite en limite des emprises publiques.



ANNEXE 4 : FICHE CONSEILS POUR RESTAURER UN MAISON ANCIENNE EN PAYS HOUDANAIS



Fiche conseils

Restaurer une maison ancienne en Pays Houdanais

Vous restaurerez pour :

- ♦ maintenir ou améliorer le confort du bâtiment,
- ♦ permettre une réduction de la consommation d'énergie,
- ♦ contribuer à la pérennité du bâtiment,
- ♦ mettre en œuvre les choix les plus respectueux de l'environnement,

Pensez aussi à :

- > respecter et valoriser le caractère patrimonial, architectural, et paysager du bâti.

Ces informations sont destinées à vous faire apprécier le caractère des maisons du Pays Houdanais, à le préserver et à le révéler. Elles ne peuvent en aucun cas se substituer au règlement du PLU/POS de votre commune.

Aménagement



LES MAISONS DU PAYS HOUDANAISSONT DU CARACTÈRE ...

Si ce caractère patrimonial n'apparaît pas nettement, c'est qu'il est très hétérogène. Il dépend à la fois de l'usage des bâtiments, des techniques et des matériaux utilisés, et du site d'implantation.

C'est sur la **géologie** que se fonde l'identité du territoire, d'où sa variété. Jusqu'au XIX^e siècle, on utilisait exclusivement les **matériaux disponibles localement** :

- les pierres des champs, meulière ou silex,
- les moellons calcaires (à Richebourg ou à Orgerus),
- le grès (à Gressey),
- l'argile que l'on utilisait « crue » pour la construction des murs (bauge) ou cuite sous la forme de briques (murs ou parements des fenêtres et des portes). Pour les tuiles, c'est l'argile verte qui a donné cette teinte si caractéristique aux toitures du Pays Houdanais.



Quel que soit le matériau de construction, les murs étaient généralement enduits avec les matières premières extraites et transformées sur place : le plâtre (ancien four à Bourdonné) et la chaux (ancien four à Septeuil).

Les ressources végétales étaient également utilisées :

- **le bois** : la longueur limitée des poutres dictait le dimensionnement des bâtiments et contribuait à créer une harmonie des volumes bâtis,
- **le chaume** (et quelquefois la molinie) **pour la couverture des toits**.



*Pour restaurer votre maison ancienne,
valorisez*

l'architecture traditionnelle

*Pour des extensions, des modifications de
grandes ouvertures de bâtiments...*

OSEZ le mariage avec

l'architecture contemporaine

... AVEC DES MATÉRIAUX ADAPTÉS

Les maisons anciennes étaient conçues avec beaucoup de sens pratique et en particulier un souci de pérennité, de robustesse, d'inertie thermique. Les matériaux utilisés et le savoir-faire contribuaient ainsi à une démarche durable !

CONSEILS PRATIQUES

Pour l'architecture traditionnelle locale

- Recouvrir les murs d'un enduit à la chaux.

Les enduits traditionnels sont composés de **chaux**, de plâtre, de sable (local de préférence afin qu'il donne une couleur en harmonie avec les autres constructions) et d'eau. L'enduit à la chaux aérienne et l'enduit « plâtre et chaux » sont particulièrement recommandés sur les maçonneries anciennes. Ils peuvent être couvrants ou à pierre vue. L'enduit « terre et chaux » convient aux constructions en bauge.

- Pour le toit, utiliser des tuiles plates aux couleurs locales : couleurs claires, aux nuances ocre, rouge pâle.
- Privilégier l'isolation par l'intérieur, en particulier l'isolation thermique des combles et des fenêtres. Associée à d'autres matériaux (lin ou chanvre), la chaux a des vertus isolantes aussi bien phoniques que thermiques.

Pour l'architecture contemporaine

- Utiliser les matériaux traditionnels du Pays Houdanais :

- la terre (mur en brique de terre crue compressée avec enduit « terre et chanvre »),
- le bois pour l'ossature ou le toit (bardeau),
- et pourquoi pas la paille ?

Des matériaux nouveaux peuvent être associés harmonieusement avec les matériaux traditionnels. Aujourd'hui, des vitrages performants permettent de créer de larges baies avec une gestion maîtrisée de l'éclairement, de l'ensoleillement et de la relation avec l'extérieur.

- Sur des bâtiments neufs, favoriser l'isolation par l'extérieur.

... ET DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ADAPTÉS

La meilleure restauration est celle qui ne se remarque pas. Pour restaurer, il faut prendre son temps, observer attentivement les maisons de la région ayant conservé leur caractère authentique.

CONSEILS PRATIQUES

Pour l'architecture traditionnelle

- Portes extérieures

Conserver ou choisir des portes vitrées, avec quatre carreaux situés au-dessus du niveau de la serrure.



- Fenêtres

Conserver les ouvertures existantes et pour de nouveaux percements, harmoniser avec les proportions d'origine.

Choisir des menuiseries à trois carreaux d'égale hauteur. Préférer le bois au PVC.

- Volets

Faire réaliser des volets avec des planches larges tout-venant, jointives et assemblées par deux barres horizontales.

Récupérer, si possible les gonds et pentures d'origine ou choisir une quincaillerie simple.

Il existe des automatismes « discrets » pour volets battants. Éviter les volets roulants en PVC.

Toujours peindre les volets (couleurs locales). Ne pas les laisser « naturels ».

- Lucarnes

Leur insertion doit prendre en compte la volumétrie, la hauteur, la surface de la toiture mais aussi les proportions entre murs et toit pour ajuster leur dimensions et limiter leur nombre.

Dans le Pays Houdanais, les lucarnes sont sur versant, ou engagées dans le mur, « à fronton » ou « à capucine ». Les lucarnes rampantes existent principalement sur les toitures en chaume.



Lucarne sur versant
« à capucine »



Lucarne engagée dans le mur
« à fronton »



Lucarne engagée dans le mur
« à capucine »

Pour l'architecture contemporaine



Etienne Barthélémy, architecte

Tout d'abord, la simplicité dont font preuve les maisons anciennes doit être une source d'inspiration.

Etre attentif au site, à son relief, à son orientation, aux éléments végétaux, et aménager les abords avec soin : murs de clôture ou haies végétales.

Tout en recherchant une insertion harmonieuse et discrète avec l'environnement, on ne s'interdira pas des formes architecturales innovantes qui s'intègrent avec l'existant ou qui jouent sur un contraste maîtrisé.

© Une architecture contemporaine permettra d'intégrer les dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables, au langage architectural : les capteurs solaires par ex.

Contacts utiles :

Association Mémoire et Environnement à Condé/Vesgre – <http://ame-conde.overblog.fr> – 06 84 18 37 89

CAUE des Yvelines à Versailles – <http://caue78.archi.fr> – 01 39 07 14 86

Maisons Paysannes de France – Délégation Yvelines – www.maisons-paysannes.org – 01 30 54 06 25

Rédaction : C. PETITJEAN (A.M.E) - novembre 2012

ANNEXE 5 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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> <i>L. subsp. sanguinea</i>	Sec à assez humide	X	X
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Très sec à frais	X	X
Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]	<i>Corylus avellana</i>	Sec à assez humide	X	X
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Frais à humide	X	X
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Très sec à frais	X	X
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Assez sec à humide	X	X
Houx commun [Houx]	<i>Ilex aquifolium</i>	Assez sec à humide	X	X
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sec à frais	X	X
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	Sec à frais	X	X
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Sec	X	
Prunier épineux [Prunellier]	<i>Prunus spinosa</i>	Très variable	X	
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Sec	X	
Groseillier rouge [Groseillier à grappes]	<i>Ribes rubrum</i>	Humide	X	
Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]	<i>Ribes uva-crispa</i>	Frais	X	
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	Sec à frais	X	X
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	Sec à très humide		
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Frais à très humide		X
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Humide		
Saule à trois étamines [Saule amandier]	<i>Salix triandra</i>	Frais à très humide		
Salix viminalis	<i>Salix viminalis</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 donc fortement recommandé de ne pas les utiliser et de ne pas les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

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

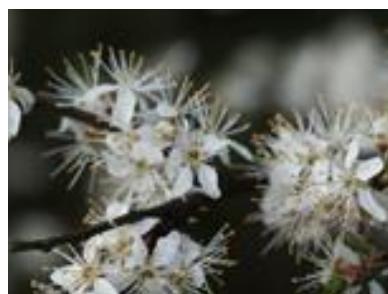
Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul



Erable champêtre, Frêne commun



Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe



Prunellier, Sureau Noir

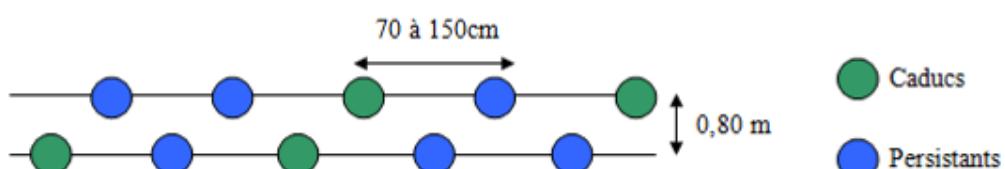
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

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, planter 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 6 : FICHES SUR LE 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. Flins-Neuve-Eglise est riche d'un patrimoine remarquable (domaine du château faisant l'objet de protection réglementaire) mais également d'un petit patrimoine quotidien. Afin de conserver ces éléments, le PLU a utilisé **les articles L. 151-19 et 23** 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 de la vie locale (mairie, église, ancienne école...), des grandes propriétés privées (château...) ou de la biodiversité (haies, mares, verger...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution.
- Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme. Le but poursuivi n'est ainsi pas d'imposer des contraintes particulières aux propriétaires mais d'inciter, en cas de projet de restauration, à une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale.

Elément n°1 – Alignement d'arbres

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Alignment d'arbres**
 - Description de l'élément à protéger : Cet alignement de tilleuls est situé au niveau de la place de village (autour de l'église et la mairie) en bordure de la Grande Rue. Les arbres sont plantés avec un espacement régulier et créent un écran végétal entre la route et la place enherbée de l'église. Ainsi, ils participent à la végétalisation du tissu urbain et permettent de créer un cadre de vie agréable sur la commune.
 - ➔ De par son intérêt paysager, l'alignement d'arbres ne doit pas être supprimé. Si le défrichement d'un ou plusieurs arbre(s) ne peut être éviter (dans le cas d'un vieillissement ou d'une maladie), des arbres de la même essence devront être replantés, dans le respect de l'espacement existant.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°2- Alignement d'arbres

Identification

- N° de parcelle concerné : 62
- Localisation de l'élément à protéger : Grande rue

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Alignement d'arbres**
- Description de l'élément à protéger : Cet alignement de tilleuls est situé en bordure de la Grande Rue, à l'arrière du mur de clôture de l'ancienne école. Les arbres sont plantés à espacement régulier, ils créent un écran végétal entre la route et le bâtiment. De plus, ils participent à la végétalisation du tissu urbain et permettent de créer un cadre de vie agréable sur la commune.
- ➔ De par son intérêt paysager, l'alignement d'arbres ne doit pas être supprimé. Si le défrichement d'un ou plusieurs arbre(s) ne peut être évité (dans le cas d'un vieillissement ou d'une maladie), des arbres de la même essence devront être replantés, dans le respect de l'espacement existant.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°3 – Haie

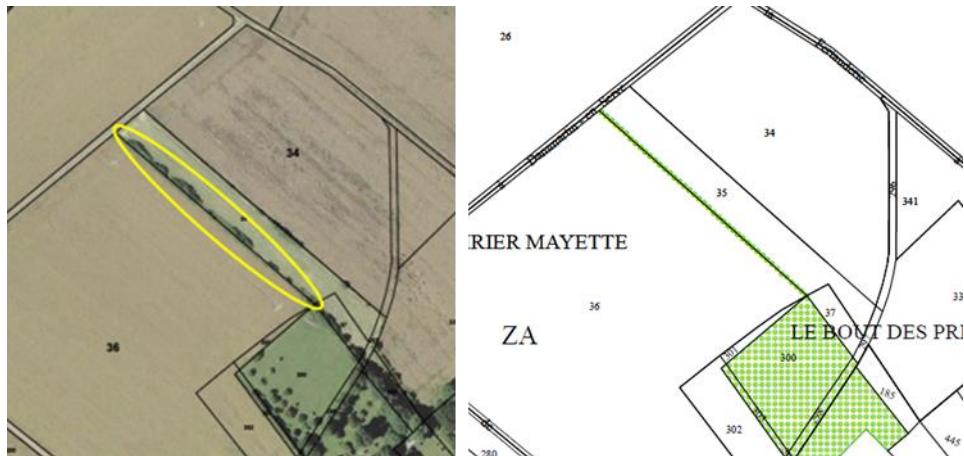
Identification

- N° de parcelle concerné : 35/36
- Localisation de l'élément à protéger : le Poirier Mayette

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Haie**
- Description de l'élément à protéger : Cette haie est située entre deux parcelles cultivées. Elle relie les fonds de jardins du village au chemin rural en direction du Mesnil-Simon. Cette haie constituée de différentes espèces végétales, constitue un élément de repère dans le plateau agricole et sert de refuge pour la petite faune locale.
 - ➔ La haie doit être préservée de tout défrichement du fait de son intérêt paysager et écologique. Afin d'améliorer son rôle écologique, les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), sources de gîtes pour la petite faune et les insectes, peuvent être envisagées.

Localisation cadastrale :



Elément n°4 – Boisements

Identification

- N° de parcelle concerné : 265/266, 373/384/385/386, 77/361/360/230, 117/118/119,
- Localisation de l'élément à protéger : Pré Baron, Longues Glaises, Courtes Glaises

Caractéristique de l'élément à protéger :

- Type d'élément à protéger : **Boisements**
- Description de l'élément à protéger : Le territoire de la commune est concerné par la présence de plusieurs petits boisements. Ces boisements sont des espaces de respiration qui peuvent être utilisés comme refuge pour la petite faune locale, et favoriser la présence de la biodiversité en milieu urbanisé ou au sein du parcellaire agricole.
 - ➔ De par leur intérêt paysager et écologique, les boisements identifiés doivent être conservés. En cas de défrichement, il est conseillé de replanter des arbres d'essences locales en nombre suffisant pour maintenir la qualité de boisement de chaque élément.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°5 – Vergers, jardins arborés et potagers

Identification

- N° de parcelle concerné : 300/298/303/304/416/152/153/458/460/462/157/440/439, 120/121/122, 67/68/69,
- Localisation de l'élément à protéger : Longues Glaises, Bout des Prés

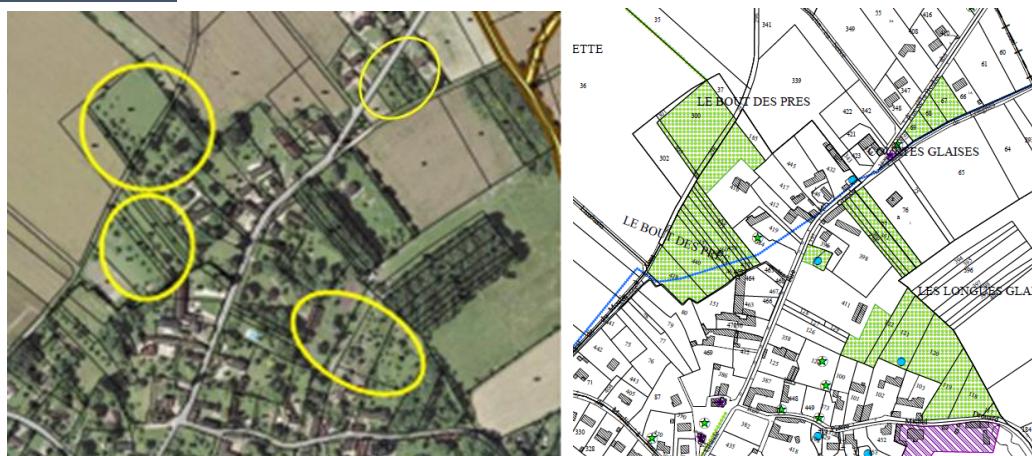
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **vergers, potagers et/ou Jardins arborés**
- Description de l'élément à protéger : Les pourtours du centre-bourg sont concernés par la présence de vergers, de potagers et/ou de jardins arborés. Ce sont en fait des fonds de jardins qui créent une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Ils participent à l'ambiance rurale et bucolique de la commune. En plus d'être des zones paysagères caractéristiques, ces jardins et/ou vergers peuvent constituer des espaces refuges pour la faune locale.
 - ➔ Du fait de leur intérêt paysager et écologique, les éléments identifiés doivent être sauvegardés. Les arbres présents ne doivent pas être défrichés, sauf en cas de vieillissement ou de maladie. Le cas échéant, il est conseillé de procéder à une replantation, avec l'utilisation d'essences locales. Le caractère végétal des lieux doit être conservé.

Photographies de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°6 – Arbres remarquables

Identification

- N° de parcelle concerné : 58, 390, 384, 124, 373, 448, 423, 93, 92, 420
- Localisation de l'élément à protéger : Village

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Arbres remarquables**
- Description de l'élément à protéger : Le village est ponctué d'arbres remarquables. Il s'agit d'arbres d'essences nobles (chêne, poirier, tilleul, cèdre notamment) souvent très âgés, qui ont été conservés malgré la croissance de l'urbanisation. Ces éléments végétaux ponctuels constituent des points de repères dans le paysage et participent à l'ambiance rurale de la commune.
➔ Eléments du patrimoine paysager et garants de l'ambiance rurale de la commune, les arbres remarquables doivent être préservés. Aucun défrichement ne sera autorisé, sauf si l'arbre présente un danger avéré pour les biens et les personnes (risque de chute par exemple).

Photographies de l'élément à protéger:



Localisation cadastrale :



Élément n°7 – Mares

Identification

- N° de parcelle concerné : 373, 407, 108, 453, 121, 411, 432
- Localisation de l'élément à protéger : Village

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Mares**
- Description de l'élément à protéger : Les mares sont principalement situées au niveau du village (sauf une, au niveau du Pré Baron). Elles jouent un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement des espaces agricoles et de la voirie. Par ailleurs, elle constitue un écosystème pouvant présenter un potentiel écologique fort en étant un lieu de vie, de ressource alimentaire et de reproduction pour certaines espèces d'insectes (comme les libellules), de batraciens et d'oiseaux.
 - ➔ Témoins de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées ne pas être rebouchées. Les dispositifs inhérents à leur fonctionnement doivent également être conservés. Un périmètre inconstructible (de 10m en zone agricole et naturelle, de 5 m. en zone urbaine) autour des mares est à respecter pour toute construction nouvelle afin de préserver leurs abords. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un caractère paysager ainsi qu'une utilisation d'essences locales.

Photographies de l'élément à préserver :



Localisation cadastrale :



Élément n°8 – ru de Flins

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Village et espace agricole

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Ru**
- Description de l'élément à protéger : Ce ru prend forme au sein sur les espaces agricoles au Nord-Ouest du village et le traverse avant de rejoindre la Vaucouleurs. Il traverse ainsi les jardins de propriétés, puis retrouve les espaces agricoles. Bordé d'une ripisylve, il contribue à la qualité paysagère et écologique de la commune.
 - ➔ Les berges du ru doivent être conservées. Les constructions dans ces secteurs ne sont pas autorisées dans une bande de 5m. Le rôle de régulation hydraulique de ce ru doit être maintenu. Le ru ne doit ainsi pas être rebouché afin d'assurer le bon écoulement de l'eau.

Photographies de l'élément à préserver :



Localisation cadastrale :



Élément n°9 – espace paysager

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Village

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **espace paysager**
 - Description de l'élément à protéger : Cet espace, peu visible depuis l'espace public, est aujourd'hui largement jardiné et arboré et accueille une mare.
 - ➔ Outre la protection de la mare, cet espace doit être maintenu inconstructible et doit faire l'objet d'aménagements paysagers afin d'être valorisé en espace public. À ce titre, une gestion différenciée de cet espace pourrait être mise en place. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.

Photographies de l'élément à préserver :



Localisation cadastrale :



Élément n°10 – château

Identification

- N° de parcelle concerné : 415
 - Localisation de l'élément à protéger : rue Pierre Michel Drouard

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Château**
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une grande propriété dénommée le « château » sur laquelle s'insère une très belle maison de maître et ses dépendances. La maison présente deux étages principaux au-dessus d'un soubassement d'un niveau et surmontés de combles aménagés. Les murs sont en briques tandis que les chaînages sont constitués de pierres de taille. La toiture est en ardoise. L'édifice présente une architecture éclectique avec des éléments architecturaux variés : tour carrée surmontée de créneaux, tourelle arrondie en sont les principaux visibles depuis la rue. On remarque également une riche ornementation : lambrequins ornementés au-dessus des fenêtres, corniches en dessous de la gouttière, garde-corps décoratifs en ferronnerie, etc... Le bâtiment se distingue également par la présence de nombreuses cheminées en briques et par l'ordonnancement symétrique des ouvertures.
 - Les dépendances se distinguent par leur taille importante. Il s'agit de bâtiments sur plusieurs niveaux disposant de quelques détails architecturaux (avancées, tours/tourelles, chaînages, cheminées...) principalement constitués de briques et de pierres. Leurs toitures sont en tuiles. Enfin, le mur de clôture, en briques et en pierres, entoure toute la propriété. Le portail principal, en fer forgé, est tenu par deux piliers imposants et l'entrée est marquée par une tourelle dont la toiture d'ardoises est pointue. Une petite tour ronde est également présente
 - ➔ Le château constitue un élément du patrimoine bâti emblématique de la commune qui se doit d'être préservé. En cas de restauration de la maison, des annexes ou du mur de clôture, les caractéristiques devront être conservées. Des matériaux identiques à l'existant devront être utilisés. Des nouvelles ouvertures peuvent être créées dans le respect des ordonnancements existants.

Localisation cadastrale :



Photographies de l'élément à protéger :



Élément n°11 – ancienne école

Identification

- N° de parcelle concerné : 62
 - Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Ancienne école**
 - Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'un bâtiment situé le long de la rue principale présentant une architecture typique du XIX^{ème} siècle. L'ancienne école est un bâtiment rectangulaire disposant d'un étage. Les façades sont enduites et mises en valeur par l'usage de la brique : arcades au-dessus des ouvertures, chaînages des angles, corniche sous la gouttière. Les ouvertures, grandes et symétriques, sont soulignées par des poutres métalliques quelque peu détaillées et des arcades de briques. La toiture, à 4 pans, en ardoise, présente 2 cheminées de briques et des épis de faîtage.
➔ De par son intérêt patrimonial, le bâtiment de l'ancienne école doit être préservé. En cas de restauration, les principaux éléments architecturaux devront être conservés et des matériaux d'aspects similaires devront être employés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°12 – croix

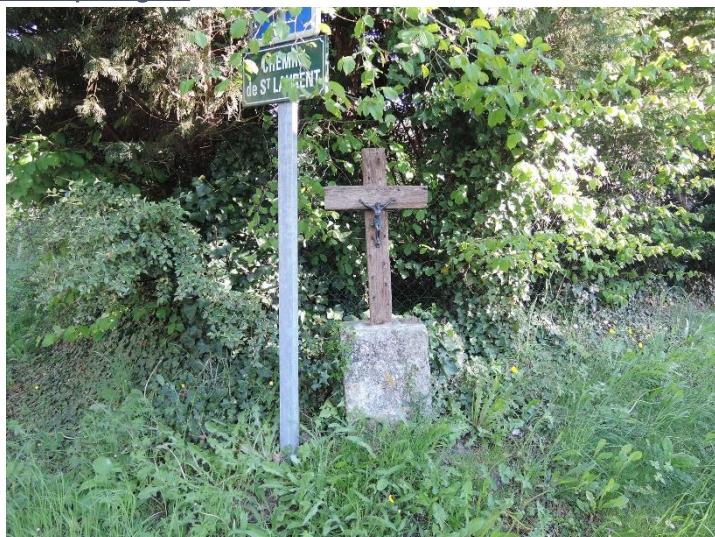
Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Croisement de la Grande Rue et du Chemin de Saint-Laurent

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Croix**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois disposée au bord du chemin. Elle est montée sur un socle carré en pierre. Le centre de la croix est creusé d'un Christ dont les bras, étirés vers le haut, prennent la forme d'un V.
- ➔ Elément du patrimoine rural et présent dans la mémoire collective, cette croix doit être préservée.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°13 – église Saint-Denis

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

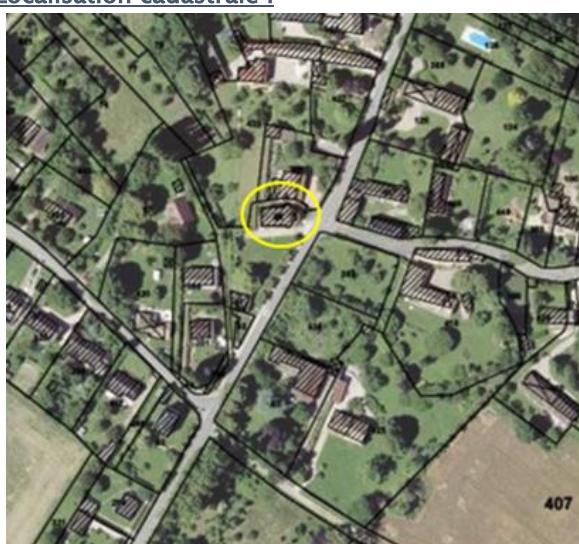
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Eglise Saint-Denis**
- Description de l'élément à protéger : Au XIII^{ème} siècle, la construction d'une église placée sous le vocable de Saint-Denis et dépendant de l'abbaye de Josaphat donna à cet hameau de Tilly le statut de paroisse. Cet édifice fut complètement détruit. L'église actuelle est un édifice du XVI^{ème} siècle qui fut fortement restaurée dans les dernières années du XIX^{ème} siècle. Les murs, percés de quelques ouvertures et soutenus par des contreforts, supportent une toiture de tuile englobant la nef et le chœur. Elle est surmontée d'une petite tour carrée terminée par une pyramide en ardoise, suivant un modèle fréquent dans la région.
 - ➔ De par son intérêt patrimonial, historique et esthétique, l'église doit être conservée et/ou restaurée à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'ensemble doit être conservé de façon homogène, et les mêmes matériaux ou d'aspect similaire doivent être réutilisés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°14 – mairie

Identification

- N° de parcelle concerné : 91
- Localisation de l'élément à protéger : Grande Rue

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Mairie**
- Description de l'élément à protéger : La mairie est un petit bâtiment de plein pied situé au centre du village, à proximité de l'église. Daté du XIX^{ème} siècle, cet édifice se caractérise par ses façades enduites et ses nombreux détails en briques : chaînages d'angles, encadrements des ouvertures et corniche en dessous de la gouttière... L'inscription « Mairie » au-dessus de la porte d'entrée est mise en évidence par un cadre également en briques. La toiture, à 4 pans, est constituée de tuiles traditionnelles. Enfin, un abri-bus en bois est accolé à la façade Sud.
- ➔ Le bâtiment de la Mairie, de par son intérêt patrimonial, doit être conservé et/ou restauré à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'ensemble doit être conservé de façon homogène, et des matériaux similaires doivent être réutilisés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Élément n°15 – croix

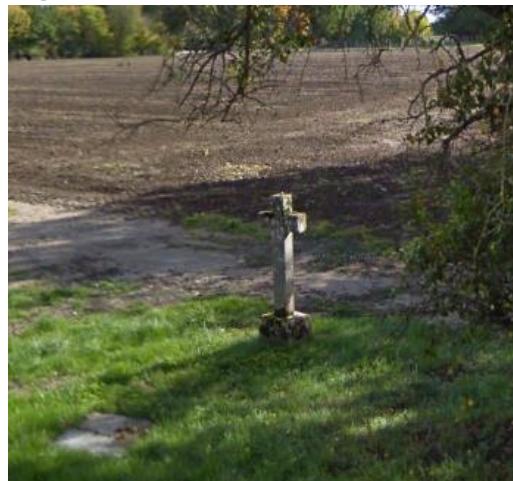
Identification

- N° de parcelle concerné : 388
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Boulée

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : **Croix**
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en pierre disposée au bord du chemin et datée du XV^{ème} siècle. Elle est montée sur un socle carré et mesure environ 1,50 mètre de hauteur. Sur le côté opposé à la route, le centre de la croix est creusé d'un Christ en relief dont les bras, étirés vers le haut, prennent la forme d'un V.
➔ Elément du patrimoine rural et présent dans la mémoire collective, cette croix doit être préservée.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



ANNEXE 7 : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES



Commune de
Flins-Neuve-Église

PLAN LOCAL D'URBANISME S'artographie des zones humides

12
du pour être aménagé à la dé libération du
approchant les discussions du Pain Local d'urbanisme.
à l'île-Neuve-Église,
Maire



Lépende

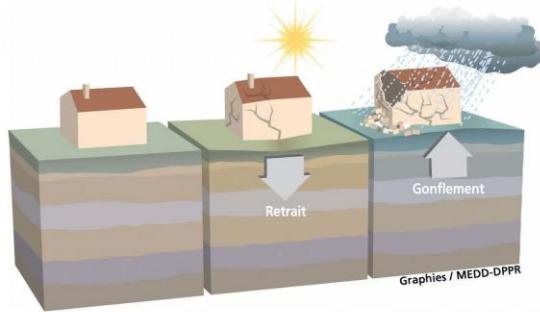
Secteur à forte probabilité de zones humides de classe 3 - source DRIEE

ANNEXE 8 : INFORMATION SUR LE RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT D'ARGILES

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, 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.



Graphics / MEDD-DPPR



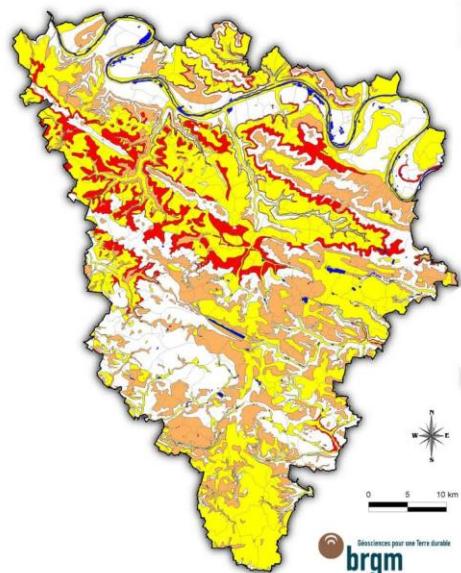
Les deux facteurs déclenchant sont le climat et l'homme :

- le climat, parce que le retrait-gonflement est directement lié à la variation de la teneur en eau, donc aux précipitations ou aux sécheresses ;
- l'homme, s'il a effectué des travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

LES DESORDRES AUX CONSTRUCTIONS

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Ils se manifestent généralement de la façon suivante :

- fissuration des structures ;
- désencastrement des éléments de charpente ;
- distortion des portes et fenêtres ;
- décollement des bâtiments annexes ;
- dislocation des dallages et des cloisons ;
- rupture des canalisations.



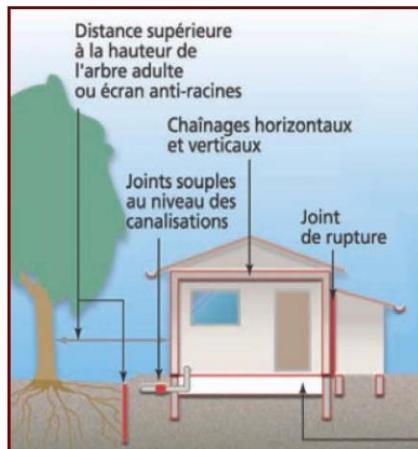
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles
Pour plus de détails, retrouver le zonage de votre commune sur www.argiles.fr

QUELLES SONT LES ZONES CONCERNÉES ?

- Aléa fort (8% du territoire départemental)
- Aléa moyen (20% du territoire départemental)
- Aléa faible (38% du territoire départemental)
- Hors zone d'aléa (34% du territoire départemental)

CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE

Dans les zones d'aléas faibles à fort, il est fortement conseillé de réaliser une **étude géotechnique sur la parcelle** à construire. A défaut d'étude, quelques principes doivent être respectés pour limiter les désordres les plus courants. Ces principes sont inscrits dans les documents techniques que les professionnels de la construction doivent respecter (DTU).

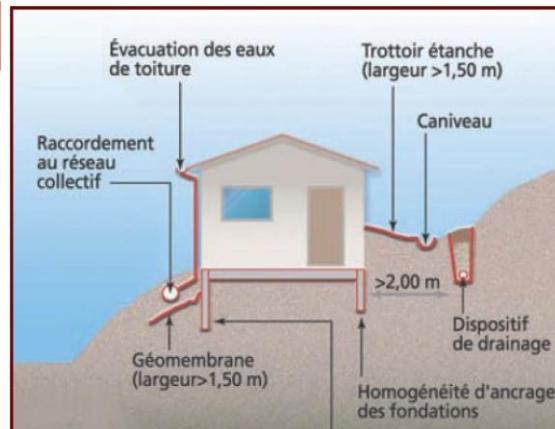


Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Respectez une profondeur minimale de fondation : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible.
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels).
- Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...).
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous-sol.

Éloigner les plantations d'arbres, éviter les variations localisées d'humidité

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racines de 2 m de profondeur au minimum.
- Éviter les drains à moins de 2 m de la construction, ainsi que les pompes à usage domestique à moins de 10 m.
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géomembrane).
- Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.



LIENS UTILES



Site internet dédié du BRGM :
www.argiles.fr

Site de la prévention des risques majeurs :
www.prim.net

Site de la DDT 78 :
www.yvelines.gouv.fr

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



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

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



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

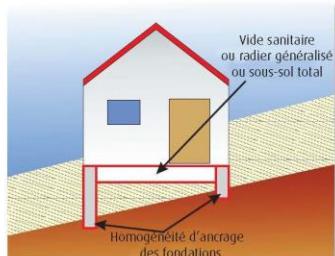
En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

1- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

..... construire

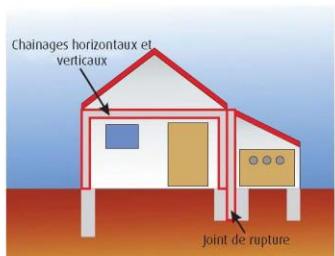


➊ Précisez la nature du sol

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

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

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



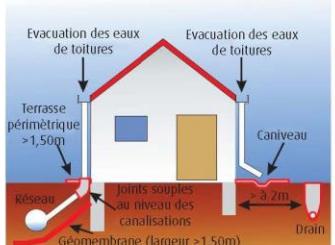
➋ Réalisez des fondations appropriées

- 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.

➌ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

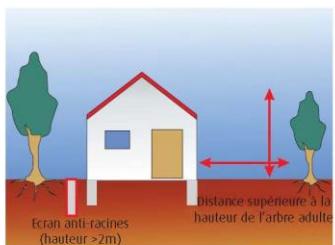
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

..... aménager, rénover



➍ Eviter les variations localisées d'humidité

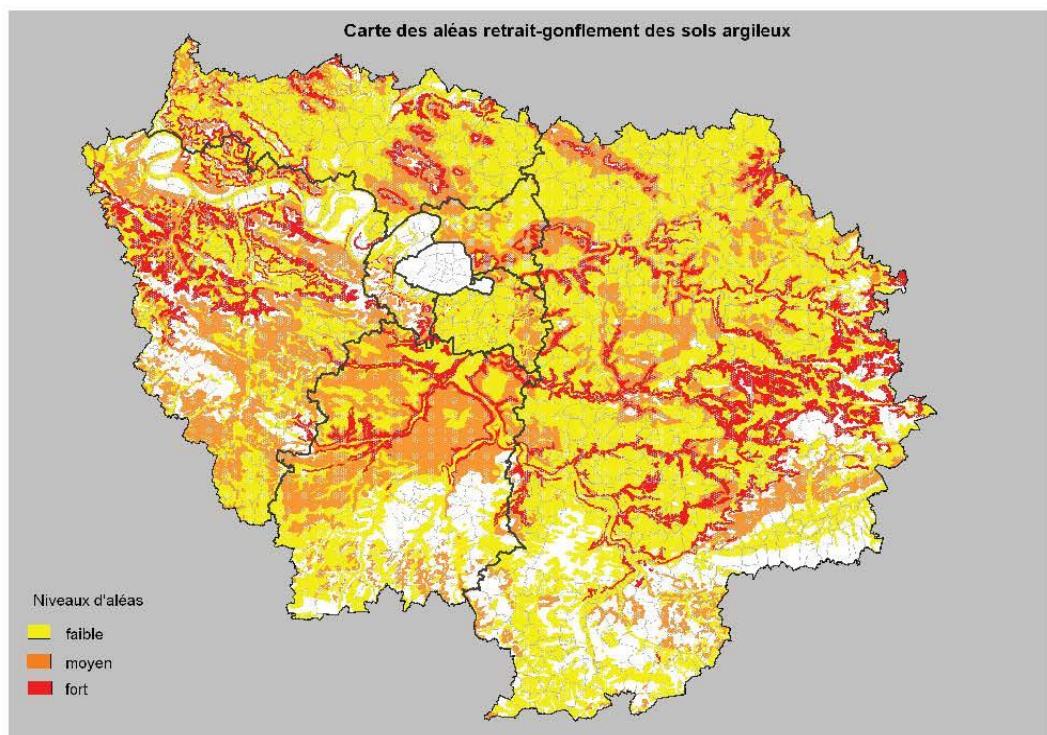
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager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



➎ Réalisez des fondations appropriées

- 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



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

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

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'environnement, du développement durable et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.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>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Crédits photo : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), CEREMA

ANNEXE 9 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, 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 bâties 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.