

Département de l'Eure (27)

## Plan Local d'Urbanisme de ROUVRAY



### Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 07/12/2017

Dossier approbation

**Pièce n° 5**

**Urbaniste :**  
**DESSEIN URBAIN**  
4, rue de Marines  
60 240 MONNEVILLE  
tel / fax : 03 44 49 03 14





# SOMMAIRE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"**

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"**

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "N"**

## **TITRE VI - ANNEXES :**

ANNEXE I – DÉFINITIONS,

ANNEXE II - Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions générales),

ANNEXE III - Normes de stationnement,

ANNEXE IV - Liste des emplacements réservés,

ANNEXE V - Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

ANNEXE VI - Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit,

ANNEXE VII - Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux,

ANNEXE VIII - Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Eure,

ANNEXE IX - Liste de végétaux recommandés,

ANNEXE X - Palette de couleurs recommandées (source STAP - 27),

ANNEXE XI - Recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.

ANNEXE XII – Sites archéologiques

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L.123 ET R.123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.

- Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :

- les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes" en annexe du dossier de PLU.
- le règlement de construction.
- le règlement sanitaire départemental.
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431).
- la législation sur les défrichements.
- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
- Les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne (section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg), approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2011, figurant en annexe 7c du PLU.

4. Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions prévues par l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, autorisant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ne sont pas applicables dans la commune.

**6. Espaces boisés classés (CU. L.130-1 et suivants)**

En espace boisé classé, toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation.

Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du code forestier :

*Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.*

*La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.*

Code forestier, article L.211-1 et suivants :

- I. — Relèvent du régime forestier, et sont administrés conformément à celui-ci :
  - 1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'Etat, ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
  - 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquels elles ont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 :
    - a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ; b) Les établissements publics ; c) Les établissements d'utilité publique ; d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.
- II. — Cessent de relever du régime forestier les bois et forêts de l'Etat mis à disposition d'une administration de l'Etat ou d'un établissement public national pour l'exercice de leurs missions.

Code forestier, article L.214-13 et suivants :

*Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables.*

Ces dispositions sont prises également en application des articles L.130-1 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

## 7. Stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zone à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

**UA** – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien comportant des habitations et des activités diverses.

**UB** – Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire diffus marquant la transition avec les espaces naturels.

**2 - LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III est la suivante :

**1 AU :**

– Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

**3 - LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes :

**A** – Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend **les secteurs Ap** présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites.

**4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V est la suivante :

**N** - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

### **5 - LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES**

**Figurent en outre au plan :**

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ; classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces boisés classés sont figurés par une trame carrée et ronde verte sur le document graphique.

- Les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts : représentés par une trame vert foncée,

- Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés : figurés par des trames vert clair symbolisant des plantations,
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire dans un cercle rouge, ou un trait rouge pour les murs,
- Des cônes de vues matérialisés par un symbole triangulaire schématisant un œil,
- Les sentiers de promenade et de randonnée, représentés par un trait vert clair continu ou pointillé.

L'ensemble des éléments protégés est présenté dans des fiches d'inventaires dans les annexes du PLU.

- Les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer (CU L.123-1-5-IV).
- Les axes majeurs de ruissellement temporaire, figurés par des lignes bleues suivant les principaux valons secs.
- une bande paysagée à conserver le long du ru sec représentée par une trame verte carroyée.

## **6 – LE CONTENU DU RÈGLEMENT**

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.  
Tous les articles ne sont pas obligatoirement réglementés.

### **Section 1- Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits,

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

**Pour mémoire, le code de l'urbanisme (Article R 123-9) définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :**

#### **1. constructions à usage d'habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes, en nombre limité, sont considérés comme des habitations. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont également considérées comme des logements.

Au sens de l'article L.111-18 du code de la construction et de l'habitation : « les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un **bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties**. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

#### **2. constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **3. constructions à usage de bureaux :**

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 m<sup>2</sup> par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

- a. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- b. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Les professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont généralement classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.

#### **4. constructions à usage de commerces :**

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

#### **5. constructions à usage d'artisanat :**

La destination « artisanat » s'applique aux locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat, qu'ils soient vendus ou non sur place.

Cette destination regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité artisanale.

#### **6. constructions à usage d'industrie :**

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

La destination « industrie » comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

#### **7. constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière :**

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Une exploitation agricole est une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » fixée par décret en fonction des types de cultures.

Sont réputées agricoles (art. L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Sous cette destination, sont comprises les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003 :

« 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.

2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société ».

#### **8. constructions à usage d'entrepôt :**

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### **9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit d'installations, de réseaux et de constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. Elles peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Cette destination comprend par exemple :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);
- ☐ des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement, petite enfance et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains. (par exemple : crèches et haltes garderies ; établissements scolaires ; hôpitaux ; salles de spectacles ...).

Les articles R.111-30 à 46 encadrent l'implantation des habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings.

## **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

## **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

## **Section 4 - Performances environnementales et réseaux électroniques**

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 4 – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</b> |
|------------------------------------------------------|

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

### **1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

### **2. Risque d'inondation pluviale**

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, ou un ru toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une étude d'impact hydraulique justifiant d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas augmenter le risque.

### **3. Canalisation de transport de matières dangereuses**

La présence de canalisations de gaz haute pression est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DREAL, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU ainsi que dans l'annexe présentant les servitudes d'utilité publiques.

### **4. Protection du patrimoine archéologique**

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées (Annexe XII).

### **5. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L.123-1-5-III ° du code de l'urbanisme) :**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées aux articles 11.

### **6. Exposition au plomb**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté Préfectoral du 17 septembre 2002 classant zone à risque d'exposition au plomb l'ensemble du département de l'Eure).

### **7. Espaces boisés classés**

**Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

En application de l'article L.312-1 du code forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

### **8. Cavités souterraines :**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX**

**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE UA

## **Caractère de la zone :**

**ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.**

*La zone U n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.*

*Zone correspondant à la partie la plus ancienne du bourg de Rouvray.*

*Elle se caractérise par :*

- *sa position centrale dans le village et le caractère aggloméré du tissu urbain (alignements / mitoyenneté),*
- *des vocations multiples des sols entre habitat, commerce et activités économiques.*

---

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> |
|---------------------------------------------------------------------|

### **SONT INTERDITS :**

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Les commerces,
- Les entrepôts,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ....).

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont soumis à conditions particulières :**

- **L'hébergement hôtelier est autorisé uniquement s'il s'agit de chambre d'hôte ou de gîte rural,**
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le titre I du présent règlement.

Pour la zone UA :

- 1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,**
- 2. Risque d'inondation pluviale,**
- 3. Protection du patrimoine archéologique,**
- 4. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.III ° du code de l'urbanisme),**
- 5. Canalisation de transport de matières dangereuses,**
- 6. Exposition au plomb.**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m.**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

#### 2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Leur création**, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.
- Cas des voies en impasse : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Elles doivent avoir une longueur de **100 mètres** au plus (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent P.L.U. et de ce qui est à créer) et une emprise de 5,50 mètres de largeur au moins.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

### 2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

#### a) Eaux usées

La commune n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur et devra faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de la SNA.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété à maximum 2 l/s/ha,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

### 3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

### 4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

**Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

Elles pourront cependant s'édifier en retrait, en respectant **un retrait minimum de 3 m**, si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs de clôtures, ou par les deux.

**Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m définie depuis l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

##### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

**Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies (cf. définition en annexe) :**

- le long de la voie secondaire, les constructions pourront être édifiées en retrait et la continuité du bâti pourra être assurée par un mur en maçonnerie.

##### **VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

### **Limites latérales :**

**Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales.** A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.**

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

### **Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :**

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **2 m** minimum s'impose.

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.**

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

**La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :**

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faitage.

### **Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :**

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.
- Pour les toitures terrasses, limitées à 6 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :
  - Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial,
  - La hauteur maximum totale de la construction ne peut dépasser 9 m.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

#### 1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

#### 2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale (plus hauts que large) à l'exception des entrées de garages ;
- Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire soit par des lucarnes à jouées verticales, de proportion verticale, soit par des châssis de toit entièrement encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les ouvertures autorisées en toiture seront de préférence en ossature bois dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.
- Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale.
- Les ouvertures en toitures au moyen d'éléments de type chiens assis ou couché sont interdites.
- Les lucarnes rampantes, ou outeau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



Lucarne rampante  
(quand la pente est très forte)



Lucarne à croupe dite capucine



Lucarne à deux pans ou à fronton



Lucarne passante ou gerbière



Lucarne rampante à  
jouées courbes (chaume)

### 3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (teintes de gris, marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

### 4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- L'emploi en façade de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit si ils ne sont pas enduits.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
- Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.

- **La toiture sera à deux versants ou à quatre versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.**
- **Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.**
- Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
- Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à **30 %** de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas **4,50 mètres**.
- Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.

## 5 - Clôtures :

**Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 2 m.**

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

La couleur blanche est déconseillée en clôture.

### CLÔTURES SUR VOIES :

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées :

- soit d'un mur réalisé en moellons de pays apparents, brique, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de ton soutenu en harmonie avec les teintes locales dominantes et environnantes des constructions (couleur grège, beige, sable ou rouge brique) ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

- La partie comprise entre 0 et 0,60 m sera toujours pleine.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, chaperons, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

### CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. Si elles sont en maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

## 6 - Bâtiments agricoles, et artisanaux autorisés :

- Couleur et aspect : privilégier les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits).
- L'insertion des bâtiments sera améliorée par un accompagnement paysager.

## 7 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.
- Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou privées.
- Les vérandas, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront s'intégrer par leur volume à la construction principale.
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences en annexe).

## 8 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-III du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

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

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

**Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, c'est à dire :**

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m<sup>2</sup>,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup>,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (CU-L.111-6-1).

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée). Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

### **Stationnement vélos :**

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

**Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.**

## **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

**Une proportion au moins égale à 50% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre** – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m<sup>2</sup>** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage ....).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

## **ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

Non réglementé

---

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UA 15 : performances énergétiques et environnementales</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UA 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# CHAPITRE UB

## **Caractère de la zone :**

**ZONE RÉSIDENTIELLE RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS.**

*La zone U n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.*

*Il s'agit des secteurs d'extension récente de la commune, sous forme pavillonnaire.*

*Ils sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur est à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.*

La zone UB correspond au tissu urbain plus diffus, se caractérisant par une implantation de la construction en retrait sur la parcelle, un coefficient d'espace vert plus important, et une clôture végétalisée ou grillagée.

---

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> |
|---------------------------------------------------------------------|

### **SONT INTERDITS :**

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UB 2
- Les activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UB 2,
- Les commerces
- Les entrepôts,
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ....).

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont soumis à conditions particulières :**

- **L'hébergement hôtelier est autorisé uniquement s'il s'agit de chambre d'hôte ou de gîte rural,**
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées :
  - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le titre I du présent règlement.

Pour la zone UB :

- 1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**
- 2. Risque d'inondation pluviale**
- 3. Protection du patrimoine archéologique**
- 4. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.III ° du code de l'urbanisme) :**
- 5. Canalisation de transport de matières dangereuses**
- 6. Exposition au plomb**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m.**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

#### 2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Leur création**, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.
- Cas des voies en impasse : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Elles doivent avoir une longueur de **100 mètres** au plus (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent P.L.U. et de ce qui est à créer) et une emprise de 5,50 mètres de largeur au moins.

### ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

#### **a) Eaux usées**

La commune n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur et devra faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de la SNA.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété à maximum 2 l/s/ha,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

### **4 - COLLECTE DES DÉCHETS**

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|

Non règlementé

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

**Les constructions principales doivent être édifiées en retrait à une distance d'au moins 6 m de l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

**Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25 m définie depuis l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale** :

- Les aménagements, extensions, ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant (respectant les conditions définies à l'annexe I du présent règlement) avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

**VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

### **Limites latérales :**

**Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales.** A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.**

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

### **Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :**

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **3 m** minimum s'impose.

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.**

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

**La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :**

- 5 mètres à l'égout du toit,
- 6 m à l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.

### **Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :**

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

### 1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

### 2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale (plus hauts que large) à l'exception des entrées de garages ;
- Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire soit par des lucarnes à jouées verticales, de proportion verticale, soit par des châssis de toit entièrement encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les ouvertures autorisées en toiture seront de préférence en ossature bois dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.
- Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale.
- Les ouvertures en toitures au moyen d'éléments de type chiens assis ou couché sont interdites.
- Les lucarnes rampantes, ou outeau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



Lucarne rampante  
(quand la pente est très forte)



Lucarne à croupe dite capucine



Lucarne à deux pans ou à fronton



Lucarne passante ou gerbière



Lucarne rampante à  
jouées courbes (chaume)

### 3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (teintes de gris, marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

### 4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- L'emploi en façade de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit si ils ne sont pas enduits.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.
  - Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
  - Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
- **La toiture sera à deux versants ou à quatre versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.**
  - **Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.**
  - Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
  - Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à **30 %** de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas **4,50 mètres**.
  - Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.

## 5 - Clôtures :

**Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 1,60 m.**

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

La couleur blanche est déconseillée en clôture.

## CLÔTURES SUR VOIES :

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées :

- soit d'un mur réalisé en moellons de pays apparents, brique, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de ton soutenu en harmonie avec les teintes locales dominantes et environnantes des constructions (couleur grège, beige, sable ou rouge brique), d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;
  - Soit de haies vives composées de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....doublé ou non d'un grillage, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, chaperons, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
  - Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
  - Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

## CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. Si elles sont en maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

## 6 - Bâtiments agricoles, et artisanaux autorisés :

- Couleur et aspect : privilégier les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits).
- L'insertion des bâtiments sera améliorée par un accompagnement paysager.

## 7 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.
- Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou privées.
- Les vérandas, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront s'intégrer par leur volume à la construction principale.
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essences locales (liste des essences en annexe).

## 8 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-III du CU et

repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

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

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

**Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, c'est à dire :**

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m<sup>2</sup>,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup>,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (CU-L.111-6-1).

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée).

Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

### **Stationnement vélos :**

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

**Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

**Une proportion au moins égale à 70% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre** – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m<sup>2</sup>** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage ....).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

### **ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

Non réglementé

---

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 15 : performances énergétiques et environnementales</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE UB 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX**

**ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 AU

CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES, DESTINES A UNE URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

L'URBANISATION DE LA ZONE EST SUBORDONNÉE AU RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LA PIÈCE N°4 DU PLU.

---

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|

**SONT INTERDITS :**

- L'hébergement hôtelier,
- Les locaux industriels,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ....).

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

**SOUS RESERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, L'URBANISATION DE LA ZONE EST POSSIBLE EN PLUSIEURS TRANCHES OPÉRATIONNELLES, ET EN COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LA PIÈCE N°4 DU PLU.**

**SONT ADMIS :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

## **SONT ADMIS SANS ÊTRE SOUMIS AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT :**

- Les équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de constructions et aménagement paysager des espaces non construits,

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le titre I du présent règlement.

Pour la zone 1AU :

1. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**
2. **Risque d'inondation pluviale**
3. **Protection du patrimoine archéologique**
4. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.III ° du code de l'urbanisme) :**
5. **Exposition au plomb**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,50 m.**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants, pour limiter la multiplication des accès et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes, les accès présentant des dimensions insuffisantes en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution pourront être interdits.

#### 2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Leur création**, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres,
- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.
- Cas des voies en impasse : elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Elles doivent avoir une longueur de **100 mètres** au plus (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent P.L.U. et de ce qui est à créer) et une emprise de 5,50 mètres de largeur au moins.

## **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

## **2 – ASSAINISSEMENT**

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

### **a) Eaux usées**

La commune n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur et devra faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de la SNA.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

### **b) Eaux pluviales**

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété à maximum 2 l/s/ha,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

## **3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

## **4 - COLLECTE DES DÉCHETS**

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Un emplacement, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, doit être prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation **à usage collectif ou groupement pavillonnaire**.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non règlementé

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

**Les constructions doivent être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation, à l'exception :**

-des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2,50 m.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

**Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies (cf. définition en annexe) :**

- le long de la voie secondaire, les constructions pourront être édifiées en retrait et la continuité du bâti pourra être assurée par un mur en maçonnerie.

### VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

### **Limites latérales :**

**Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales.** A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.**

Les marges d'isolement peuvent être réduites à **un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

### **Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :**

Les constructions peuvent s'implanter le long des autres limites séparatives, toutefois, les hauteurs totales (H) à la gouttière ou acrotère ne devront pas être supérieures à 3,50 m.

A défaut une marge d'isolement de **2 m** minimum s'impose.

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.**

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

**La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :**

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 6 mètres à l'acrotère,
- 9 mètres au faitage.

### **Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :**

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...).
- Dans la limite de 2 m pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles.
- Pour les toitures terrasses, limitées à 6 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire est admis en respectant les conditions suivantes :
  - Les volumes construits dépassant la hauteur maximum autorisée doivent être implantés en retrait (attique) d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades définissant le gabarit enveloppe initial,
  - La hauteur maximum totale de la construction ne peut dépasser 9 m.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

### 1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

### 2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.
- Les percements en façade des constructions sur la voie publique ou privée seront de proportion verticale (plus hauts que large) à l'exception des entrées de garages ;
- Les ouvertures en toiture des constructions existantes pourront se faire soit par des lucarnes à jouées verticales, de proportion verticale, soit par des châssis de toit entièrement encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les ouvertures autorisées en toiture seront de préférence en ossature bois dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.
- Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale.
- Les ouvertures en toitures au moyen d'éléments de type chiens assis ou couché sont interdites.
- Les lucarnes rampantes, ou outeau sont autorisés dans la mesure où leurs dimensions sont limitées et respectent l'identité locale.



Lucarne rampante  
(quand la pente est très forte)



Lucarne à croupe dite capucine



Lucarne à deux pans ou à fronton



Lucarne passante ou gerbière



Lucarne rampante à  
jouées courbes (chaume)

### 3 – Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les enduits seront réalisés dans des tons soutenus en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (teintes de gris, marrons, brique ...ou beige ; grège, sable...), en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.
- Si les façades comprennent un soubassement ou des corniches, ils seront réalisés par une variation de relief, de couleurs ou de matériaux, en accord avec la composition d'ensemble des façades.
- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne créent pas un débord en façade.

### 4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

- L'emploi en façade de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit si ils ne sont pas enduits.
- Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée, et être intégrés harmonieusement au bâti.
- Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures seront de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ton ardoise, ou sablé champagne.
  - Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc...à condition de présenter une harmonie et une unité avec l'ensemble bâti.
  - Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.
- **La toiture sera à deux versants ou à quatre versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.**
  - **Les débords de toiture, en pignon, et en bas de pente de toit, sont recommandés pour être en harmonie avec le bâti existant et protéger les façades.**
  - Les extensions ou modifications devront respecter la pente initiale de la toiture.
  - Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée, une toiture à un seul versant, ou une toiture terrasse pourront être tolérées pour les vérandas et pour les annexes ou extension de surface inférieure ou égale à **30 %** de l'emprise au sol initiale de la construction, à condition que la hauteur totale n'excède pas **4,50 mètres**.
  - Les vérandas et autres volumes rapportés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement.

## 5 - Clôtures :

**Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes et avec le bâti, et avoir une hauteur maximum de 1,60 m.**

Sont interdites toutes les clôtures d'aspect non local, constituées de matériaux suivants : les plaques de tôle pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

La couleur blanche est déconseillée en clôture.

## CLÔTURES SUR VOIES :

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées :

- soit d'un mur réalisé en moellons de pays apparents, brique, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit de ton soutenu en harmonie avec les teintes locales dominantes et environnantes des constructions (couleur grège, beige, sable ou rouge brique), d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;
  - Soit de haies vives composées de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....doublé ou non d'un grillage, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, chaperons, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
  - Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
  - Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle.

## CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les parties pleines sont autorisées. Si elles sont en maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit de ton soutenu en conformité avec les teintes locales dominantes et environnantes (couleur grège, beige, sable ou rouge brique).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits.

## 6 – Constructions annexes :

- Les constructions annexes devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.
- Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,
- Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.
- Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques ou privées.
- Les vérandas, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront s'intégrer par leur volume à la construction principale.
- Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (liste des essences en annexe).

## 7 - Éléments remarquables du paysage :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5-III du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

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

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

**Pour y satisfaire, il est exigé de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, c'est à dire :**

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m<sup>2</sup>,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup>,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>,
- ...etc ...

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (CU-L.111-6-1).

Lorsque l'obligation porte sur la réalisation de deux places de stationnement, celles-ci devront être réalisées de façon à ce que l'accès à l'une n'interdise pas l'accès à l'autre (place commandée).

Les places "commandées", c'est-à-dire une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement d'un autre véhicule), sont comptées pour moitié.

### **Stationnement vélos :**

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

**Les autres destinations que l'habitation doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

**Une proportion au moins égale à 50% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces verts en pleine terre** – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences recommandées en annexe). On privilégiera les haies champêtres constituées d'essences locales, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m<sup>2</sup>** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage ....).

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les aires de stationnements aériens situés près des limites séparative doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran.

Les aires de stationnement aérien doivent être plantés à raisons d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

### **ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5° du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

---

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 1AU 15 : performances énergétiques et environnementales</b> |
|------------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE AGRICOLE**

# CHAPITRE A

**ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES, RESERVEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET A L'ELEVAGE.**

Cette zone inclut des bâtiments agricoles existants, et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

La zone A comprend **un secteur Ap** présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites. Des prescriptions particulières figurent aux articles 1 et 2 du règlement.

---

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Zone A :**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A2, sont interdites.

- **Secteur Ap :**

Toutes les constructions sont interdites, y compris les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Zone A sauf secteur Ap :**

**Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.**

**Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis et soumis à conditions particulières :**

- L'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil et de services touristiques,
- Les constructions destinées au logement nécessaire à une exploitation agricole, à raison d'un logement par exploitation et de **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher** maximum. Le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation. Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, jusqu'à **15 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU**, et à condition que la construction initiale ait une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
- les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (par exemple : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole...) dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, hangar, grange...), si les conditions définies dans le schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Eure, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées (arrêté préfectoral en vigueur en annexe).

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

**Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage. Une implantation en ligne de crête est également proscrite.**

Les installations et occupations du sol ne doivent pas nuire au paysage naturel ou urbain, ni provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le titre I du présent règlement.

Pour la zone A :

1. **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**
2. **Risque d'inondation pluviale**
3. **Protection du patrimoine archéologique**
4. **Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.III ° du code de l'urbanisme) :**
5. **Canalisation de transport de matières dangereuses**
6. **Exposition au plomb**
7. **Espaces boisés classés**

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

L'organisme habilité pour valider un dispositif avant travaux en fonction des contraintes de la parcelle et de la charge polluante à traiter est le SPANC (Service public d'assainissement non collectif) de la CAPE.

##### a) Eaux usées

La commune n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur et devra faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de la SNA.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

##### b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété à maximum 2 l/s/ha,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont obligatoires.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle et intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

### **4 - COLLECTE DES DÉCHETS**

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

## **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

**Non réglementé**

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

**Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.**

**Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.**

### **VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.**

### **Limites latérales :**

- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).
- **Cette distance est portée à 10 m minimum** par rapport à l'axe du ru de la Vallée Bance (lien avec inscription graphique au plan de zonage).
- **La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

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

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

Les abris de jardin autorisés en tant qu'annexe de l'habitation doivent présenter une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m au faîtage pour les habitations.**

La hauteur totale des **bâtiments agricoles** est limitée à **12 mètres.**

**Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :**

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques ou fonctionnels (châteaux d'eau, cheminées, machinerie, végétalisation de toiture, colonnes d'aération, réservoirs silos et autres structures verticales ...).

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La construction devra s'adapter à l'orientation et à la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et pour favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

**Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments**, en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.

**Les clôtures** doivent être exclusivement constituées d'une haie, constituée d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe), doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

### **Éléments remarquables du paysage :**

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

**Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).**

**Une implantation en ligne de crête est également proscrite.**

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère / haies champêtres).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

### **CÔNE DE VUE :**

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage.

### **ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES**

Les espaces boisés ou les haies, repérés au plan sont protégés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|----------------------------------------------------------------|

Non réglementé.

---

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE A 15 : performances énergétiques et environnementales</b> |
|----------------------------------------------------------------------|

Non réglementé.

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE A 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

Non réglementé.



# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

# CHAPITRE N

## **ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DU PAYSAGE ET DES ELEMENTS QUI LA COMPOSENT**

Cette zone inclut des bâtiments et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

*Cette zone est concernée en partie par les dispositions de la zone NATURA 2000.*

La zone N comprend **un secteur Nj** à vocation de jardins. Des prescriptions particulières figurent aux articles 2; 9 et 10 du règlement.

---

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N2, sont interdites.**

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- **Zone N :**

**Sous réserve de ne pas porter préjudice aux espaces naturels sont admis et soumis à conditions particulières :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone, si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol.
- Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et qu'ils soient accolés à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation agricole, les fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol.

- **En plus, en secteur Nj, sont autorisés sous conditions particulières :**

Les locaux accessoires (abri de jardin, garage), dans la limite d'une surface maximale de 25 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, admises sous condition à l'article 2, peuvent être autorisées à condition de prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le titre I du présent règlement.

Pour la zone N :

- 1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**
- 2. Risque d'inondation pluviale**
- 3. Protection du patrimoine archéologique**
- 4. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.III ° du code de l'urbanisme) :**
- 5. Canalisation de transport de matières dangereuses**
- 6. Exposition au plomb**
- 7. Espaces boisés classés**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur.

L'organisme habilité pour valider un dispositif avant travaux en fonction des contraintes de la parcelle et de la charge polluante à traiter est le SPANC (Service public d'assainissement non collectif) de la CAPE.

##### a) Eaux usées

La commune n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur et devra faire l'objet d'une étude de filière validée par le SPANC de la SNA.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

##### b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur, en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :

- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété à maximum 2 l/s/ha,
- Réalisation d'ouvrages garantissant une infiltration à la parcelle,
- Récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont obligatoires.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

### **4 - COLLECTE DES DÉCHETS**

Des locaux nécessaires à la collecte des déchets doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)  </b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

**Non réglementé**

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Les clôtures doivent être implantées au minimum à 3,50 m de l'axe des voies, y compris sur les chemins ruraux.**

**Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.**

### **VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

### **CAS PARTICULIERS**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter librement sur la parcelle** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

### Limites latérales :

- Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 6 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).
- **Cette distance est portée à 10 m minimum** par rapport à l'axe du ru (lien avec inscription graphique au plan de zonage).
- **La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

### EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants **peuvent s'implanter sur les limites séparatives** :

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...),

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**La distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à 50 m.**

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone N sauf secteur Nj :**

Les abris de jardin autorisés en tant qu'annexe de l'habitation doivent présenter une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

- **Secteur Nj :**

Les locaux accessoires (abri de jardin, garage ...) autorisés doivent présenter une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup> de surface au sol par unité foncière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone N sauf secteur Nj :**

**Non réglementé**

- **Secteur Nj :**

La hauteur totale des constructions autorisées, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **3,50 m au faitage**.

### CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La construction devra s'adapter à l'orientation et à la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et pour favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

**Les couleurs foncées doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments**, en se référant aux teintes recommandées dans l'annexe X du règlement.

**Les clôtures** doivent être exclusivement constituées d'une haie, constituée d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe), doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer n'excédant pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

### **Éléments remarquables du paysage :**

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

**Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).**

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère / haies champêtres).

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (Voir liste des essences autorisées en annexe).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

### **CÔNE DE VUE :**

Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage.

### **ESPACES BOISES SOUMIS À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES**

Les espaces boisés ou les haies, repérés au plan sont protégés en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère paysager et végétal. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Y sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : sentiers, mobiliers urbains légers, aire de jeux, abris de jardins, kiosques...etc...

Tous travaux ou aménagements concernant ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|----------------------------------------------------------------|

Non réglementé.

---

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 15 : performances énergétiques et environnementales</b> |
|----------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARTICLE N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

Non réglementé

# TITRE VI

## ANNEXES

|                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ANNEXE I - DÉFINITIONS .....                                                                                                                                                         | 71  |
| ANNEXE II Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables<br>complémentairement aux dispositions du PLU (cf article 2 du titre I Dispositions<br>générales) ..... | 93  |
| ANNEXE III NORMES DE STATIONNEMENT .....                                                                                                                                             | 94  |
| ANNEXE IV Liste des emplacements réservés .....                                                                                                                                      | 97  |
| ANNEXE V Liste des éléments remarquables (L. 123-1-5 du code de<br>l'urbanisme) .....                                                                                                | 98  |
| ANNEXE VI .....                                                                                                                                                                      | 100 |
| Arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement des infrastructures de<br>transport terrestres au titre de la lutte contre le bruit .....                                        | 100 |
| ANNEXE VII Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des<br>sols argileux .....                                                                                     | 105 |
| ANNEXE VIII Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur<br>départemental des structures agricoles de l'Eure .....                                                      | 107 |
| ANNEXE IX Liste de végétaux autorisés .....                                                                                                                                          | 111 |
| ANNEXE X palette de couleurs recommandées (source STAP - 27) .....                                                                                                                   | 118 |
| ANNEXE XI : Recommandation pour l'intégration architecturale et paysagère des<br>panneaux solaires .....                                                                             | 120 |
| ANNEXE XII : Sites archéologiques .....                                                                                                                                              | 123 |

# ANNEXE I - DÉFINITIONS

|                                                 | Pages |
|-------------------------------------------------|-------|
| Zonage                                          | 72    |
| Occupation du sol                               | 75    |
| Voirie                                          | 76    |
| Terrain                                         | 78    |
| Implantation, forme et volume des constructions | 81    |
| Hauteur                                         | 88    |
| Surface de plancher et emprise au sol           | 90    |
| Divers                                          | 91    |

## INDEX ALPHABÉTIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

| DÉSIGNATION                                                | PAGE |
|------------------------------------------------------------|------|
| ZONAGE .....                                               | 72   |
| ZONE .....                                                 | 72   |
| SECTEUR .....                                              | 72   |
| ZONES URBAINES .....                                       | 72   |
| ZONES A URBANISER .....                                    | 72   |
| ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....                      | 73   |
| ZONES AGRICOLES .....                                      | 73   |
| ZONES D'ACTIVITÉS .....                                    | 73   |
| EMPLACEMENT RESERVE .....                                  | 73   |
| ESPACE BOISE CLASSE .....                                  | 74   |
| AFFOUILLEMENT DE SOL : .....                               | 75   |
| EXHAUSSEMENT DE SOL : .....                                | 75   |
| GROUPE D'HABITATIONS : .....                               | 75   |
| INSTALLATION CLASSÉE : .....                               | 75   |
| LOTISSEMENT : .....                                        | 75   |
| LOCAL ACCESSOIRE .....                                     | 75   |
| VOIE PUBLIQUE .....                                        | 76   |
| VOIE PRIVÉE .....                                          | 76   |
| VOIE EN IMPASSE .....                                      | 76   |
| ZONE NON AEDIFICANDI : .....                               | 76   |
| EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE : .....                  | 77   |
| LA PARCELLE .....                                          | 78   |
| LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE .....                         | 78   |
| SUPERFICIE DU TERRAIN .....                                | 79   |
| TERRAIN situé dans DEUX ZONES urbaines .....               | 80   |
| VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) .....                       | 80   |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ..... | 82   |
| LIMITES SÉPARATIVES .....                                  | 82   |
| MARGES D'ISOLEMENT .....                                   | 84   |
| MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT .....  | 87   |
| GROUPE DE CONSTRUCTIONS .....                              | 87   |
| HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H) .....                        | 88   |
| HAUTEUR TOTALE (HT) .....                                  | 88   |
| TERRAIN NATUREL .....                                      | 88   |
| SURFACE DE PLANCHER : .....                                | 90   |
| EMPRISE AU SOL : .....                                     | 90   |
| ADAPTATIONS MINEURES : .....                               | 91   |
| DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) : .....            | 91   |
| DÉROGATION : .....                                         | 91   |
| MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR : .....                         | 91   |
| DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : .....                         | 91   |
| SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE : .....                      | 92   |
| ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) : .....               | 92   |

# Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

## SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

## ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG, ...).

## ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Dites zones « N », elles correspondent aux 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **ZONES D'ACTIVITÉS**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

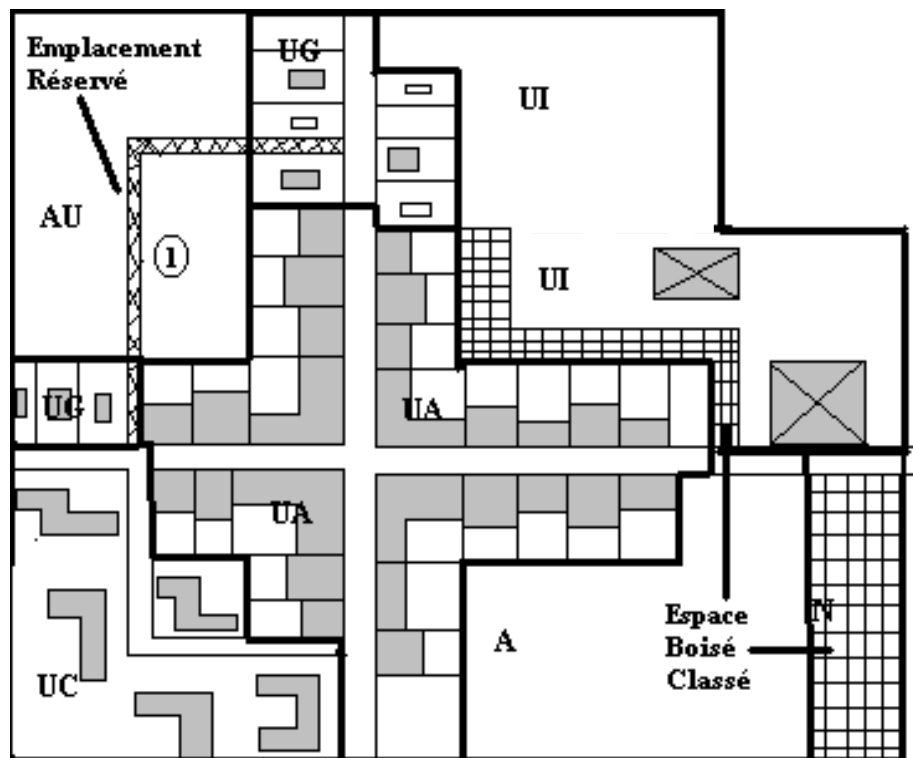


Schéma d'illustration montrant un exemple de représentation des différents zonages et inscriptions graphique.

# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **GROUPE D'HABITATIONS :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## **INSTALLATION CLASSÉE :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

## **LOTISSEMENT :**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La création d'un lotissement est subordonnée à un permis d'aménager ou à une déclaration préalable (articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

## **LOCAL ACCESSOIRE**

*« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).*

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension, abri de jardin...) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

On considère qu'il présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur maximum limitée,
- surface de plancher inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'**alignement**.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

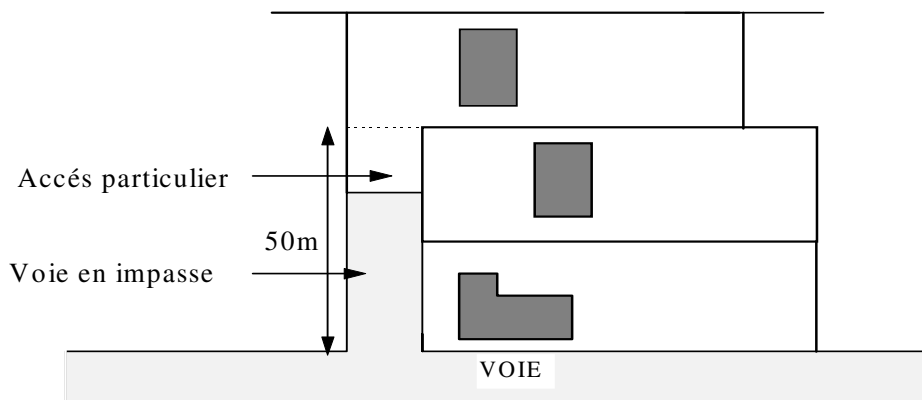
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

## VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

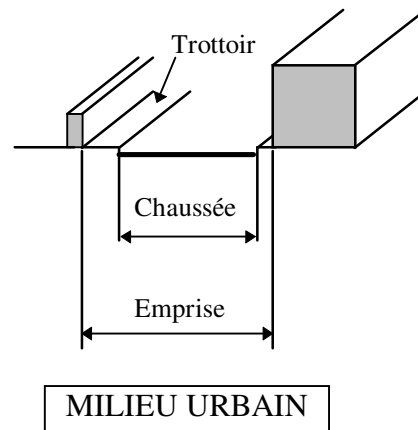
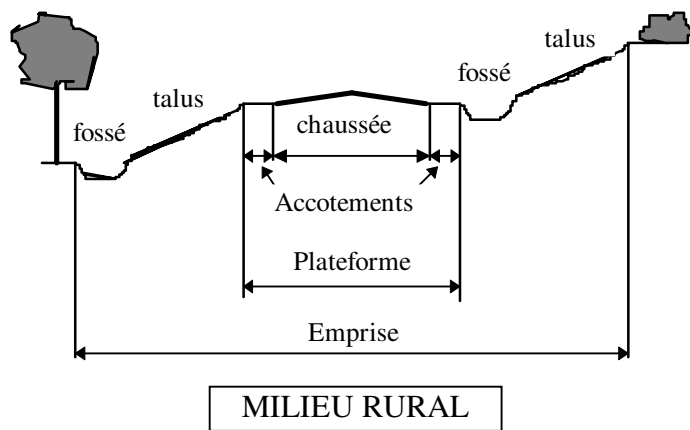


## ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



# TERRAIN

Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire . Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Exemple : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
La parcelle 90, qui appartient également à M. MARTIN, constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol „etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1 ) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

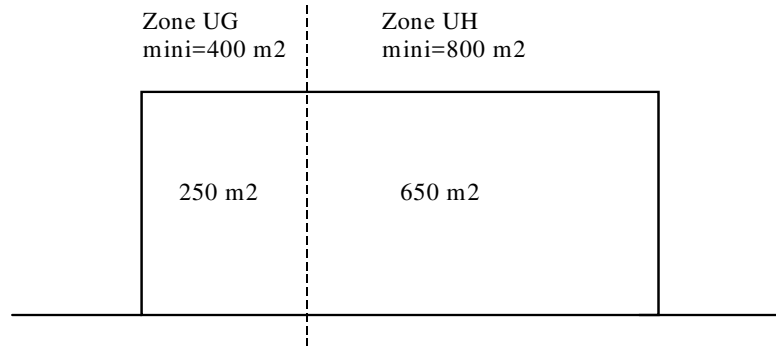
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,
- dans un élargissement prévu au PLU,
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-avant).

2 ) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (article R 123-10 du code de l'urbanisme)

## **TERRAIN situe dans DEUX ZONES urbaines**

### Exemple :



Une unité foncière de 900m<sup>2</sup> se trouve en partie en zone UG (250m<sup>2</sup>) et en zone UH (650m<sup>2</sup>)

La partie UG est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400m<sup>2</sup>.

La partie UH est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800m<sup>2</sup>.

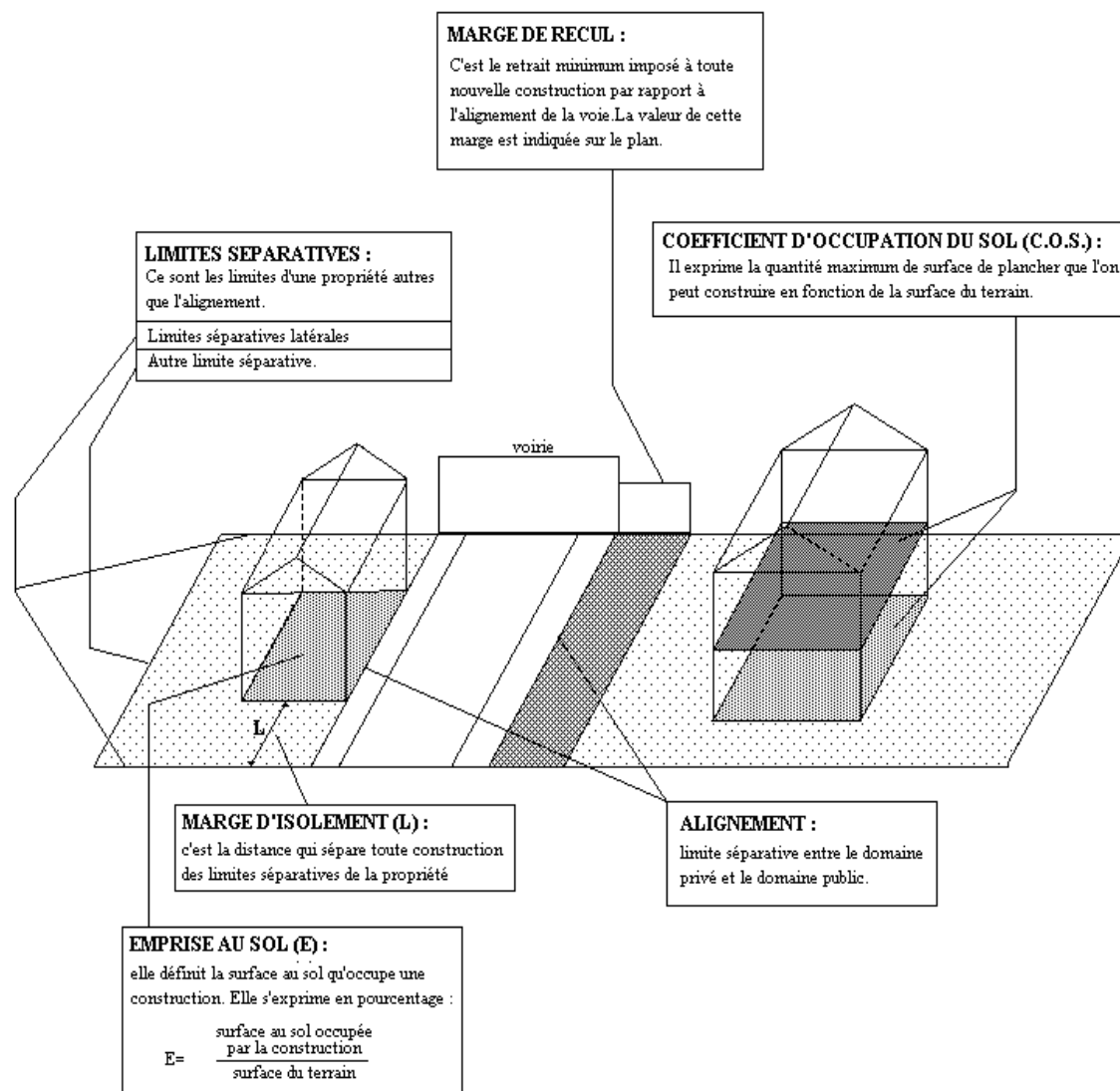
L'ensemble (900m<sup>2</sup>) peut être constructible en application de l'article 4 du titre I du présent règlement.

## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

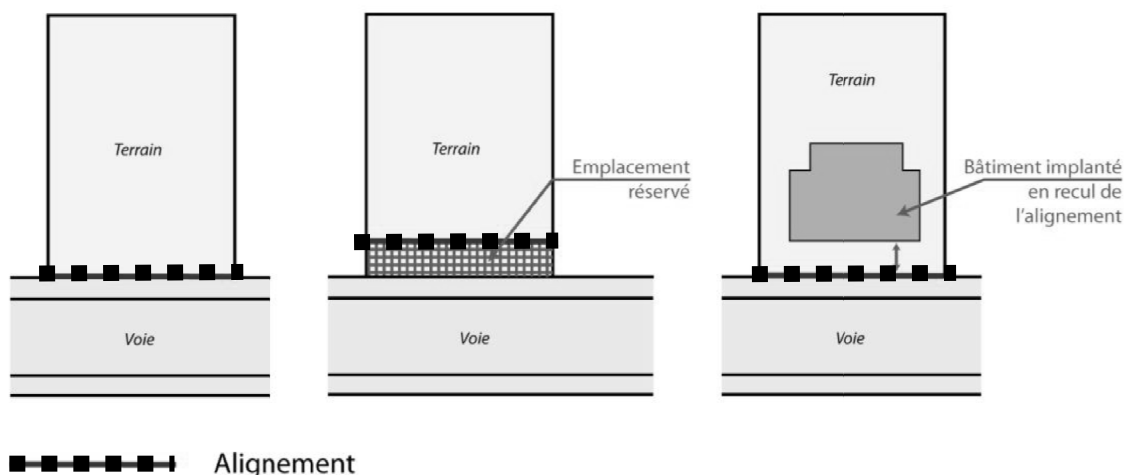
Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...)

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.



## LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 2 et 3).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 4).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 5) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 6).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

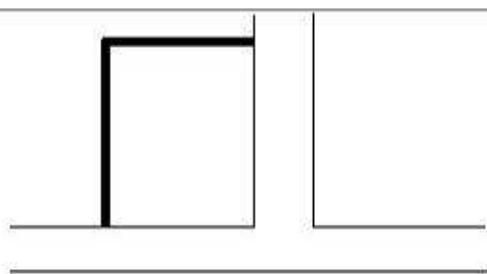


Fig 1

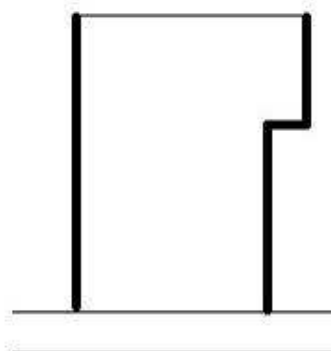


Fig 2

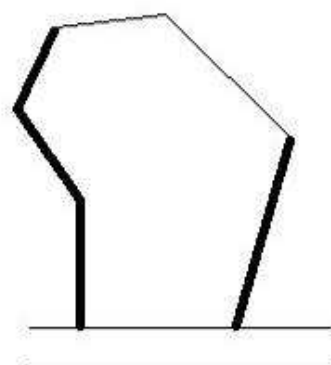


Fig 3

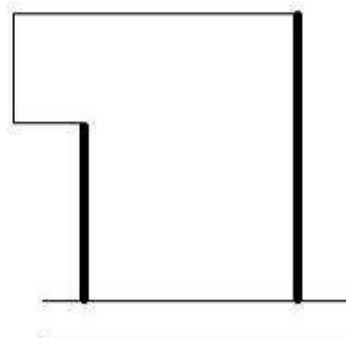


Fig 4

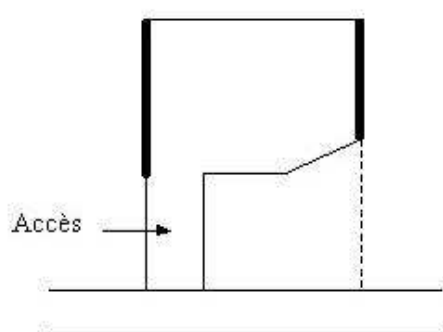


Fig 5

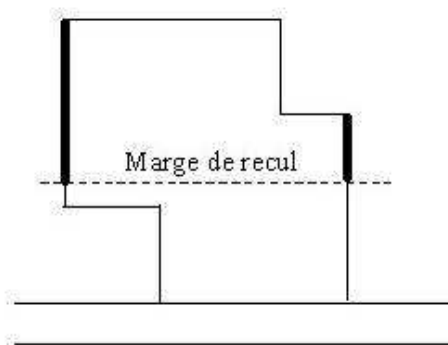


Fig 6

## **MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

### **Distance minimale (d)**

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies ( sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone ). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois ( hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **Longueur de vue (L)**

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

### **Pièces d'habitation ou de travail**

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

### **Niveau du terrain naturel**

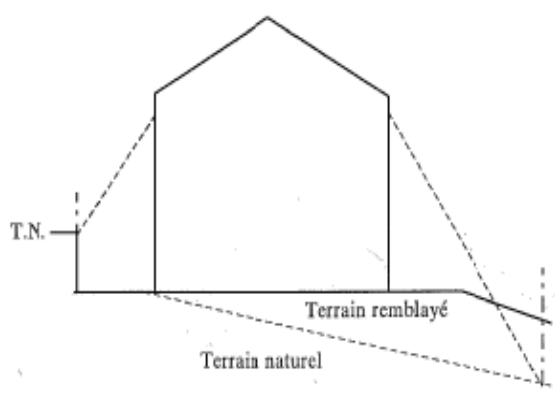
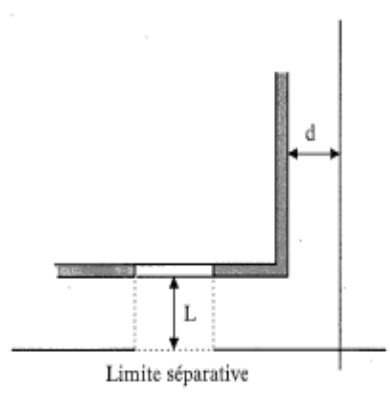
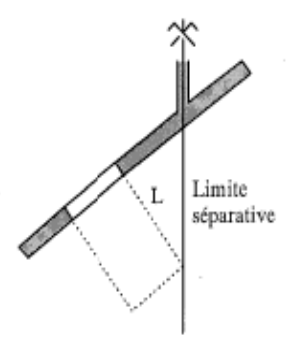
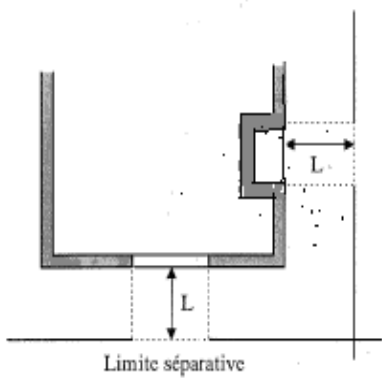
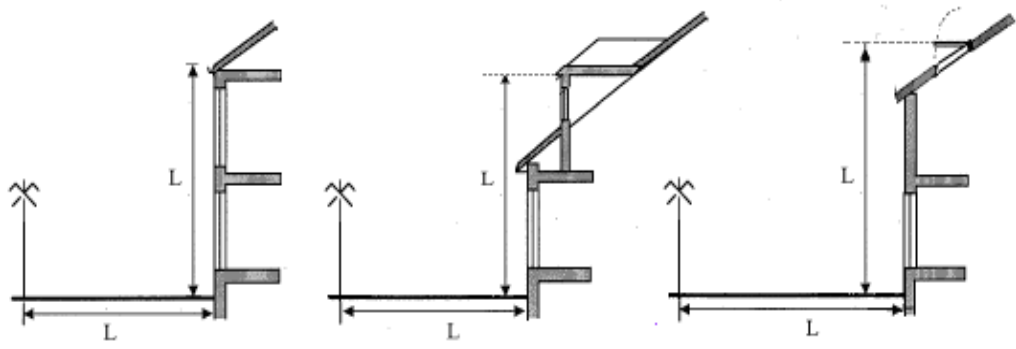
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### **Marge spéciale d'isolement**

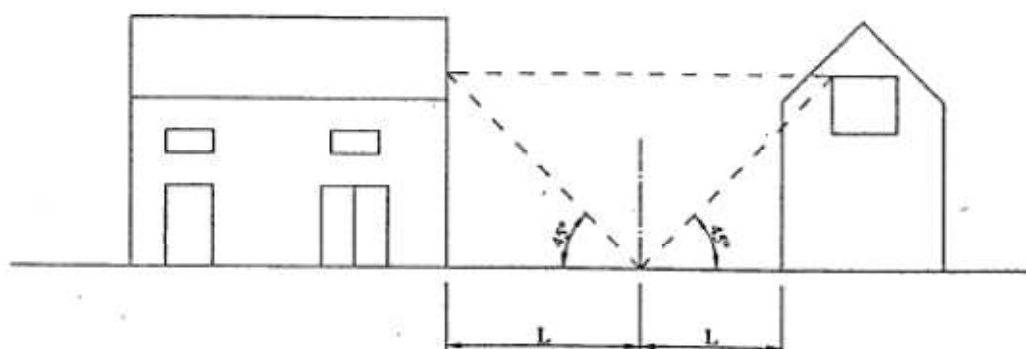
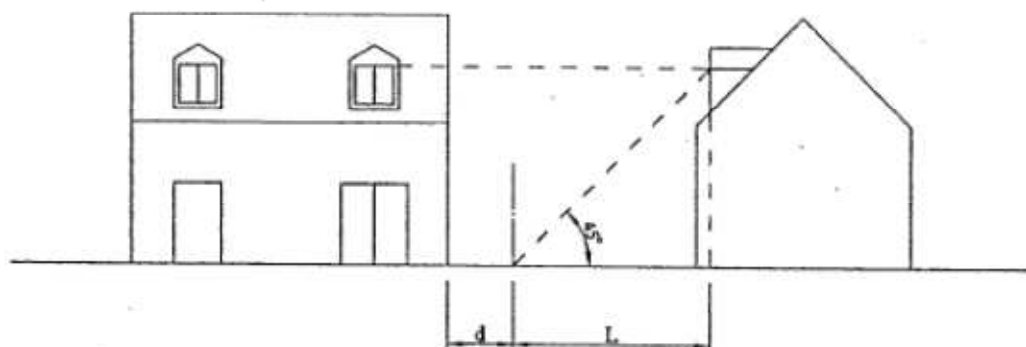
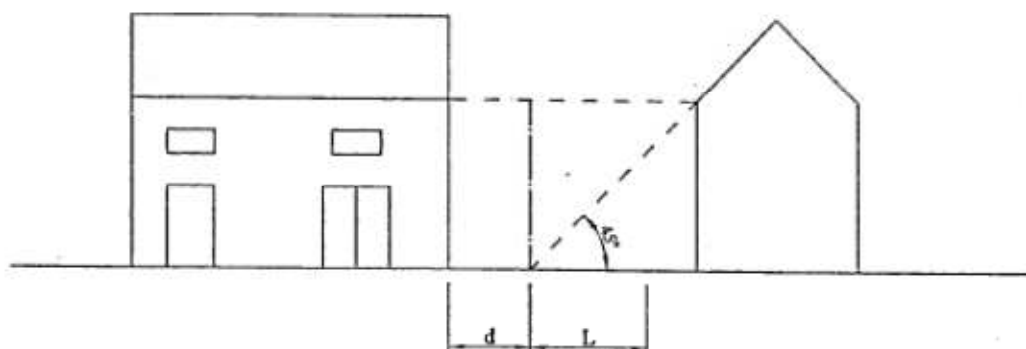
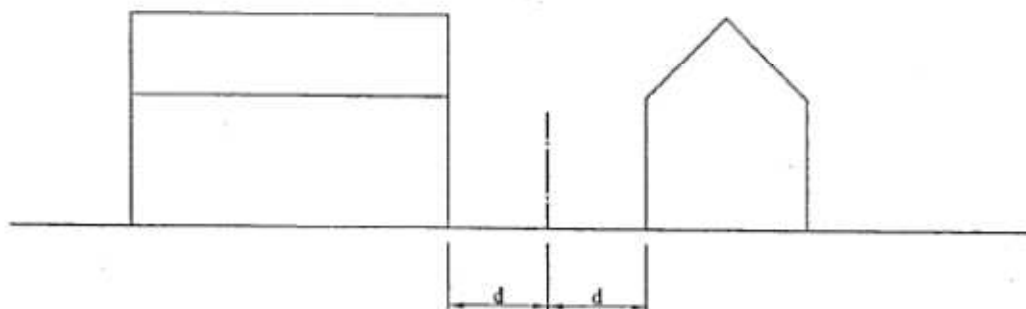
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

### **Marge d'isolement concernant les châssis rampants**

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant, pour ne pas appliquer la règle H=L, l'appuie du châssis rampant devra se situer à 1,90 m minimum par rapport au niveau du plancher.



## Marges d'isolement



## **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

## **GROUPES DE CONSTRUCTIONS**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain ,celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

# HAUTEUR

## HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

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

Concernant les lucarnes, voir croquis ci-après.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère, ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansard..

## HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

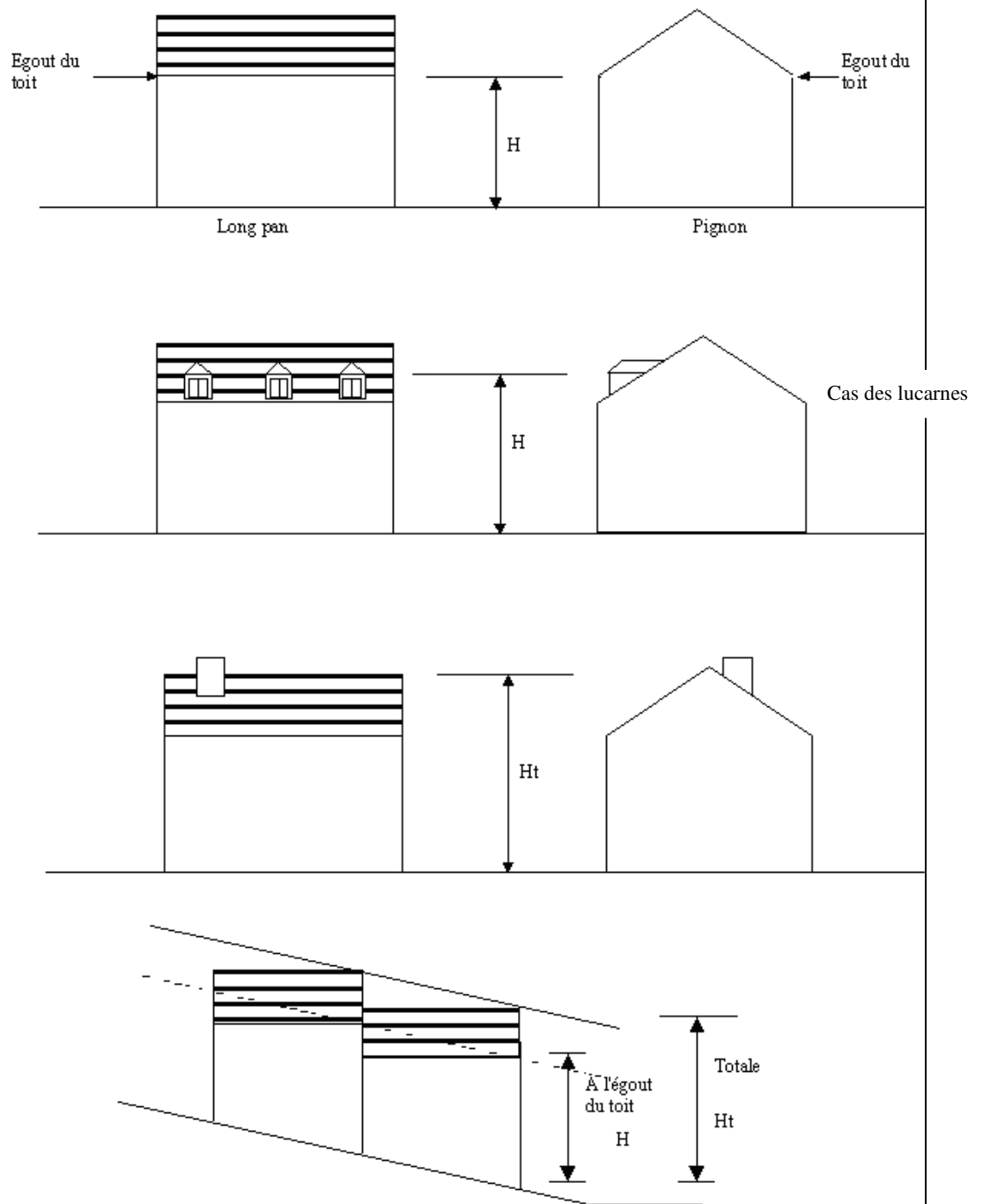
- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## **SURFACE DE PLANCHER et EMPRISE AU SOL**

### **SURFACE DE PLANCHER :**

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise la définition de la « surface de plancher » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (JO du 31/12/2011).

Article R.\* 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **EMPRISE AU SOL :**

Article R.\* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' "emprise au sol" au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

## D I V E R S

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DÉROGATION :**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :**

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

## **ANNEXE II**

### **Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU**

**(cf article 2 du titre I  
Dispositions générales)**

**Article R 111.2** – 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'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et 110-2 du 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.

**Article R 111.21** – 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# ANNEXE III

## NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent pour encadrer les obligations en matière de création de places de stationnement.

Se conformer également aux règles en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

### **1 – LOGEMENTS**

**Il est exigé de respecter les dispositions suivantes :**

- la création de 2 places de stationnement par logement pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 120 m<sup>2</sup>,
- la création d'une place supplémentaire de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup>,
- la création de deux places supplémentaires de stationnement pour les logements présentant une surface de plancher comprise entre 180 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>,
- ...etc ...

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

**Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues, et notamment la réalisation de stationnements sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif est obligatoire.**

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

#### **a) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et / ou logement social :**

##### **1 place de stationnement par logement.**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **b) Logement spécifique (résidence étudiants, résidence personnes âgées, résidence de tourisme...) :**

- 1 place de stationnement pour 3 logements de type studios ou 2 pièces
- 1 place de stationnement pour 2 logements au-delà du type 2 pièces

#### **□ Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, des places supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs.

## **2 -CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES :**

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **3 - ETABLISSEMENTS DE SANTE**

- Maisons de retraite et résidences médicalisées :
  - 1 place de stationnement pour 2 lits
- Établissement de santé (type clinique...)
  - 1,8 place par lit

## **4 - ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS**

- Crèche de 60 berceaux : 20 places pour le personnel et 20 places pour les parents
- Premier et second degré : 1,8 place par classe
- Collège et lycée : 1,8 place par classe
- Enseignement supérieur et établissement d'enseignement pour adultes : 30 places de stationnement pour 100 personnes

## **5 ACTIVITÉS**

Doit être également assuré sur ledit terrain, le stationnement des véhicules des employés, usagers, clients ou visiteurs dans les conditions suivantes :

- Bureaux = pour 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 24 places
- Activités = pour 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et selon la nature de l'activité, il sera prévu :
  - **Secteur** : automobiles, **mécaniques** de précisions = 18 places
  - **Secteur** : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports = 13 places
  - **Secteur** : alimentaires, bâtiment et TP, cuir, verre, céramique, matériaux de construction = 7 places
  - **Secteur** : Énergie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois = 5 places
- **Hôtels, restaurants** : 2 places de stationnement pour 3chambres  
3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel - restaurant
- **Station-service** : 12 places de stationnement par station-service
- **Commerces** : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Stockage** : 10 places / 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les activités de loisirs attirant un grand nombre de personnes (spectacles, activités sportives, discothèques...etc, et équipements publics) :
  - 1 place de stationnement pour 4 personnes.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour toutes les destinations de 2 à 6.

***Dans le cas d'un bâtiment non susceptible d'être classé dans l'un des cas ci-dessus on appliquera la règle prévue pour le type d'immeuble s'en rapprochant le plus.***

## **6- CAS PARTICULIERS**

Le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

## **7 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

**Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.**

- Supermarchés et centres commerciaux :
  - 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
  - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
  - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
  - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

## ANNEXE IV Liste des emplacements réservés

*(articles L.151-38 et 41 et R. 151-34, 38 et 50 du code de l'urbanisme, anciens articles L.123-1-5, L.123-2-b et c, R.123-11-d et R.123-12 avant le 01/01/2016)*

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste ci-jointe, regroupe l'ensemble des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- en vue de la réalisation de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le PLU peut, dès que le plan est rendu public, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

| Repère au plan | Affectation de l'emplacement                                | Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain) | Superficie de l'emplacement |
|----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>a</b>       | Équipement public et stationnement                          | Commune                                                                | 1 660 m <sup>2</sup>        |
| <b>b</b>       | Nouveau cimetière, stationnement, et aménagement des abords | Commune                                                                | 1 072 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>   |                                                             |                                                                        | <b>2 732 m<sup>2</sup></b>  |

*Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.*

## ANNEXE V Liste des éléments remarquables

(L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

*Le règlement du Plan local d'urbanisme, en vertu de l'article L.123-1-5° du code de l'urbanisme, peut « identifier et localiser les éléments du 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »*

*Le règlement en vertu de l'article L. 123-1-5° permet également de « 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... »*

La commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du paysage, ou du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables sont situés.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

La liste jointe page suivante, permet d'identifier les éléments classés au titre de l'article L. 123-1-5° du code de l'urbanisme (loi Paysage).

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage de la commune.

Un document de recensement permet d'établir une description succincte de chacun de ces éléments remarquables protégés **en annexe du rapport de présentation**.

**Rappel :**

**Le PLU inscrit en espace boisé classé (EBC) environ 14 ha.**

## Liste des éléments du paysage, éléments architecturaux et sentes protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

### PROTECTION DU PATRIMOINE

#### Elément bâti protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

-  1. Eglise
- 2. Mairie
- 3. Porche
- 4. Corps de ferme
-  5. Murs

#### Elément naturel protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

-  6. arbre isolé
-  7. Boisements
-  8. Vergers
-  9. Mares
-  10. Tilleuls de la mairie
-  Cônes de vue /  
perspectives à conserver

#### Elément protégé au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme

-  11. Chemins de randonnée  
"la vraie nature de l'agriculture"

## **ANNEXE VI**

**Arrêté préfectoral en vigueur  
relatif au classement des infrastructures  
de transport terrestres  
au titre de la lutte contre le bruit**

# COMMENT CONCEVOIR SON BÂTIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

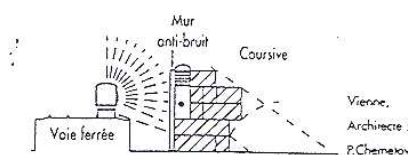
## • Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

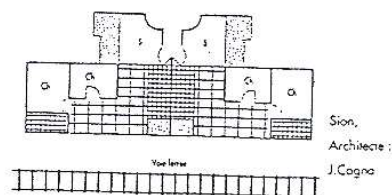
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

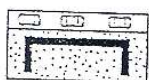


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme

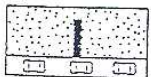


Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit

Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

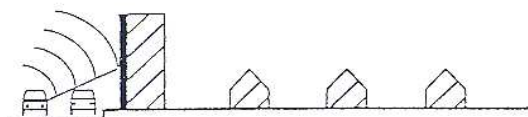
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

### • Concevoir un bâtiment-écran

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

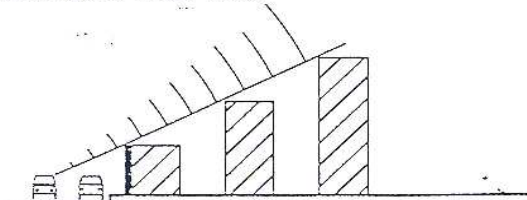
#### - Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



#### - Succession de bâtiments de hauteur croissante

Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

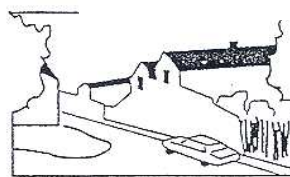


### • Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

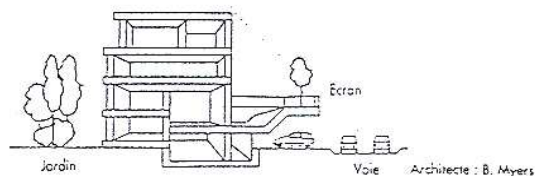
### Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



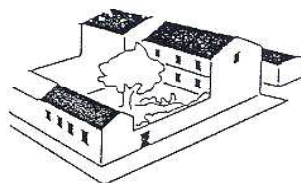
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



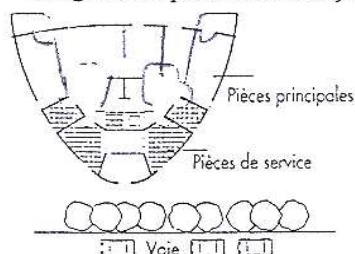
Architecte : B. Myers

- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



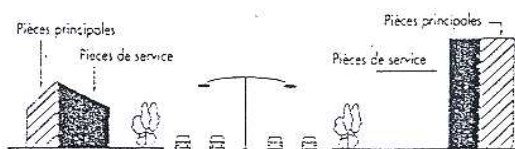
Aix en Provence XVIII<sup>e</sup> siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

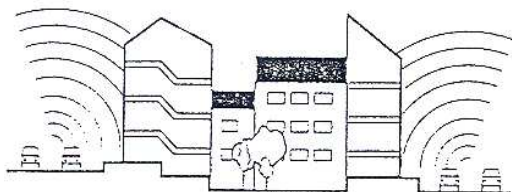


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

#### ➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

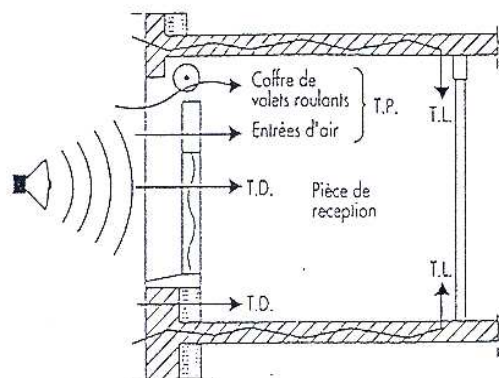
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

- Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



- Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

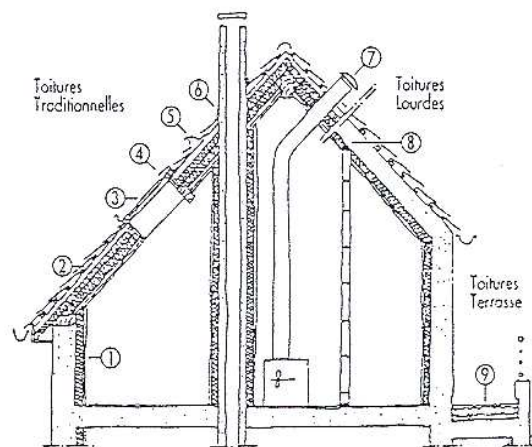
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

#### Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

#### POINTS A SURVEILLER



- 1) Piedroit :
  - continuité de l'isolant au niveau de la sablière.
- 2) Partie courante :
  - rapports d'essais avec description des composants,
  - mise en œuvre,
  - calcul et détail d'exécution.
- 3) Fenêtres de toit :
  - rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)
- 4) Entrée d'air autoréglage :
  - rapport d'essai du  $D_{n,e}$  (ou  $D_{n10}$ ).
- 5) Chatière :
  - incidence possible du nombre de chatières par  $m^2$  de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

*Pour obtenir des isolements  $D_{nAT}$  compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.*

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

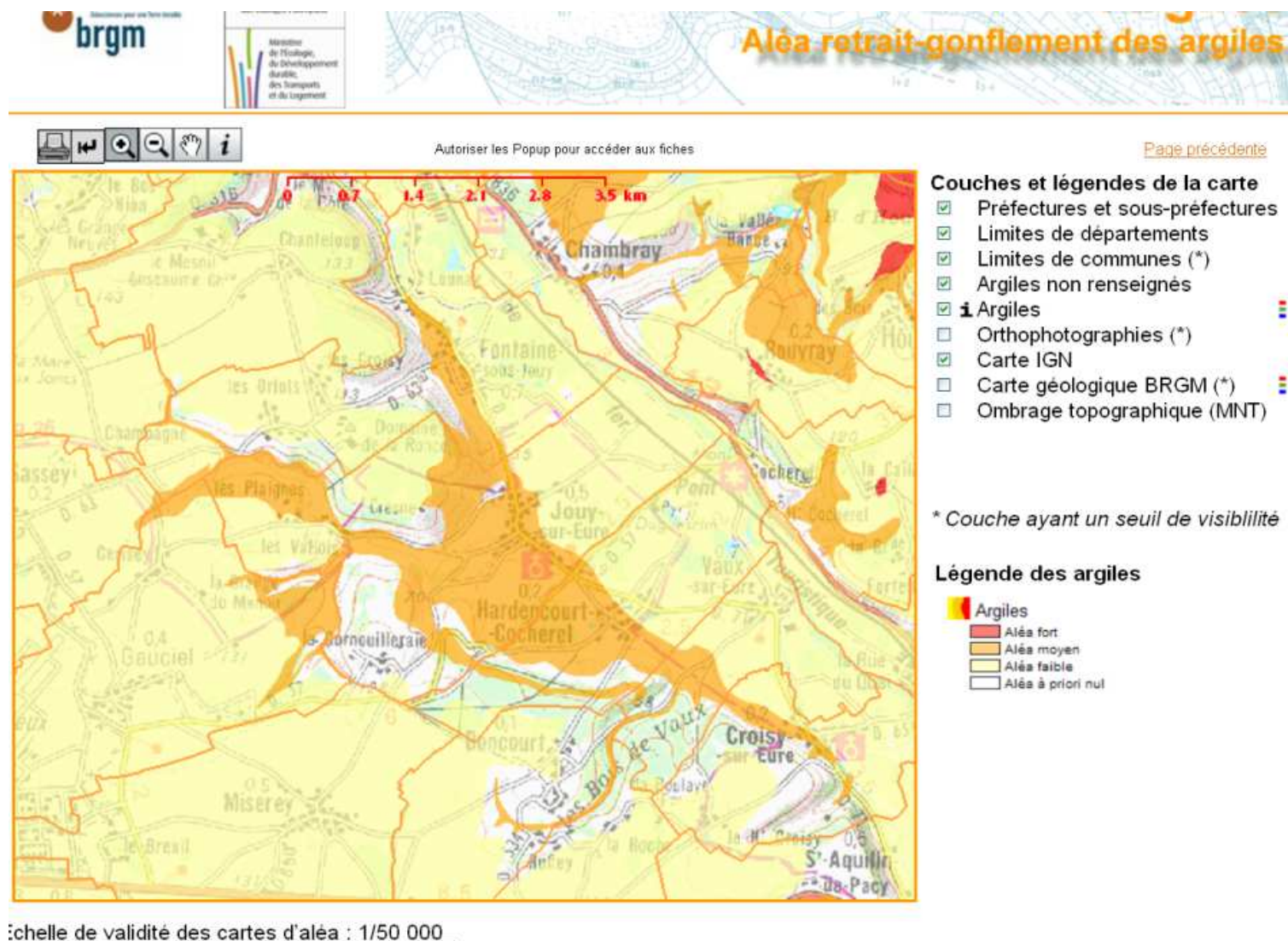
- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

## TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

## ANNEXE VII

### Fiche de recommandation concernant le retrait / gonflement des sols argileux



## OU S'INFORMER ?

- Mairie
- Préfecture
- Direction Départementale de l'Équipement  
(Direction départementale des territoires à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2010)

- Internet :

[www.prim.net](http://www.prim.net)  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)

Site dédié : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)



## QUELS RISQUES DANS L'EURE ?

L'étude menée par le BRGM (service géologique national) montre que 70% de la superficie du département de l'Eure se situent en aléa faible et 70 communes présentent des secteurs classés en aléa fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux



Vous êtes particulièrement concerné si votre commune présente des secteurs urbanisés ou urbanisables colorés en rouge ou en orange sur la carte ci-dessus.

Vous pouvez consulter la carte en grand format par commune sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

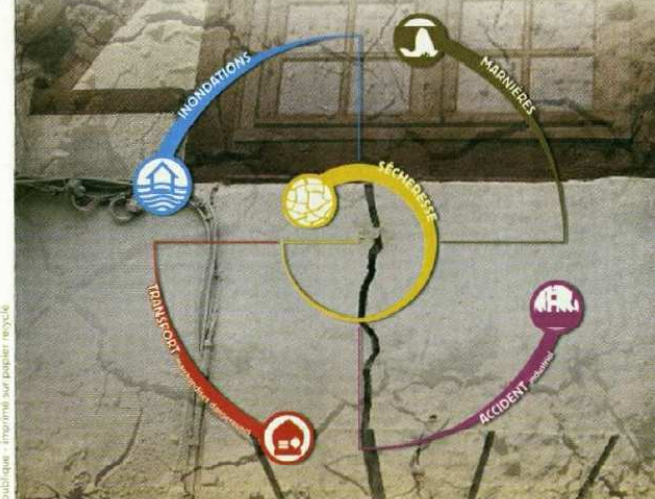


Document réalisé par la Préfecture de l'Eure

Boulevard Georges Chauvin – 27022 EVREUX Cedex  
 02.32.78.27.27

# ARGILES

## RETRAIT, GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX dans le département de l'Eure



## QUELLES MESURES PRÉVENTIVES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION ?



Présent pour l'avenir

## **ANNEXE VIII**

**Arrêté préfectoral en vigueur  
relatif au schéma directeur départemental  
des structures agricoles  
de l'Eure**



PRÉFECTURE DE L'EURE

ARRÊTE DU 13 DECEMBRE 2000 modifiant le schéma directeur  
des structures agricoles du département de l'Eure

LE PREFET DE L'EURE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU les articles L.331.1 et suivants du code rural :

VU l'article 23 de la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 relatif à la révision et à la mise en conformité des schémas départementaux des structures agricoles.

VU l'avis émis par la Chambre d'Agriculture de l'Eure lors de sa session du 2 Octobre 2000

VU l'avis émis par le Conseil Général de l'Eure le 7 Décembre 2000

VU l'avis émis de la Commission Départementale des Structures Agricoles  
le 30 Novembre 2000

ARRÊTE

**Article 1** – L'arrêté du 16 Mai 1991 établissant le schéma directeur des structures agricoles dans l'Eure est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2001

**Article 2** – En application des articles L 331-1 et suivants du code rural les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de l'Eure sont ainsi définies comme suit à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2001

a) Les orientations de la politique des structures ont pour objectif :

- d'aider au maintien et au développement de l'agriculture afin de préserver et de renforcer les équilibres économiques et démographiques sur l'ensemble du territoire du département,
- de permettre aux agriculteurs de s'adapter aux conditions économiques du moment leur assurant de bonnes conditions de vie, de maintenir le maximum d'emplois dans l'agriculture par :
  - la promotion de l'installation des jeunes agriculteurs,
  - la préservation des exploitations familiales existantes et des emplois qui s'y rattachent.
  - l'exercice à temps partiel d'une activité agricole complémentaire par des actifs ruraux non agricoles.

b) En fonction de ces orientations, les PRIORITES de la politique des structures sont ainsi définies :

- 1) L'installation d'agriculteurs réunissant les conditions de capacités professionnelles y compris la confortation de ceux engagés dans une démarche d'installation progressive n'ayant pas atteint l'unité de référence ou dont le potentiel économique est considéré à la date de la demande comme insuffisant en raison de leurs surfaces, de leurs références de production ou de leurs droits à produire.
- 2) La confortation des exploitations dont le potentiel économique est considéré à la date de la demande comme insuffisant en raison de leurs surfaces, de leurs références de production ou de leurs droits à produire.
- 3) Le développement des exploitations participant à la réalisation des objectifs du projet agricole départemental.  
Ces opérations ne doivent en aucun cas aller à l'encontre de la priorité n°1.
- 4) Tous autres aménagements, y compris ceux réalisés par des personnes n'exerçant pas la profession agricole dès lors qu'ils n'ont pas pour conséquence de contrarier la réalisation des opérations visées au 1 et 2 et qu'ils puissent être réalisées dans des conditions économiques satisfaisantes pour assurer la pérennité de l'exploitation compte tenu du parcellaire et de l'éloignement par rapport au siège d'exploitation.  
Lorsque l'aménagement projeté constitue une opération nécessitant l'octroi d'une autorisation d'exploiter en application de l'article L 331-2 du code rural, il sera tenu compte des priorités ci-dessus ainsi que des éléments d'appréciation figurant à l'article L331-3 du dit code.

Les opérations ne doivent pas quelque en soit la priorité aboutir à un démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs.

### **Article 3 -**

En application de l'article L331-2 du code rural.

- a) **l'unité de référence est fixée à : 65 hectares**
- b) l'unité de référence pour chaque nature de culture est fixée ainsi pour l'ensemble du département :
  - cultures légumières de plein champ : 6 ha
  - cultures maraîchères sous abri froid : 1 ha
  - cultures sous serres chauffées : 0,25 ha
  - cultures fruitières : 6 ha
  - petits fruits : 6 ha
  - pépinières générales : 3 ha
  - pépinières forestières : 6 ha
  - pépinières jeunes plantes en pots et godets : 1 ha
  - endives, culture et forçage : 6 ha
  - champignonnières : 0,8 ha
  - cressiculture : 0,3 ha

#### Article 4 –

En application de l'article L 331-2 du code rural sont soumis à autorisation préalable :  
Les installations, agrandissements ou réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède 78 hectares pour l'ensemble du département (soit 1,2 UR).

Les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une exploitation d'au moins 50 ha, ou de la ramener en deça de ce seuil (pour l'ensemble du département, soit 0,769 UR).

Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation par la voie la plus courte est supérieure à 10 kilomètres.

Les opérations réalisées par un pluri-actif dès lors que les revenus extra-agricoles du foyer fiscal excèdent 3120 fois le SMIC horaire.

#### Article 5 –

En application de l'article 11 de la loi du 6 Janvier 1986 la surface maximum dont un agriculteur est autorisé à poursuivre la mise en valeur, sans que cela fasse obstacle au service des prestations d'assurance vieillesse liquidées par un régime obligatoire, est fixée à 5 ha 20 pondérés.

#### Article 6 –

La secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à EVREUX, le 13 DEC. 2000

LE PREFET



## **ANNEXE IX**

### **Liste de végétaux autorisés**

Liste végétaux :

Plante invasive de Picardie

<http://www.donnees.picardie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/File/patnat/alerte.pdf>

Liste des espèces d'arbres correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisés en isolé, groupes d'arbres pour l'ornement, l'ombre ou dans des haies de type bocagères associés à des arbustes naturels avec pour indication les hauteurs adultes des sujets à prendre en compte lors de la plantation.

| Nom commun                       | Nom latin                 | Taille | Feuillage  | Caractéristiques et Interêt                                                                                                                | Toxicité                        | Allergisant                           | Système Racinaire                                                                                                                                                                                               | Exposition               | Sol                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------|--------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Alisier torminal                 | <i>Sorbus torminalis</i>  | 10-15m | Caduc      | Feuilles vert vif luisant, rouge à l'automne                                                                                               | Fruit crus                      | Non                                   | Profond + fortes racines latérales                                                                                                                                                                              | Soleil, mi-ombre         | Sec à frais, riche, calcaire et bien meuble                                           |
| Aulne glutineux                  | <i>Alnus glutinosa</i>    | 15-20m | Caduc      | Feuilles alternes vert sombre, légèrement échanquées au sommet                                                                             | Non                             | Moyen                                 | Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m mini)                                                                                                                                                 | Soleil, mi-ombre         | Riche, frais à humide (voir trempé) et légèrement acide                               |
| Aulne blanc                      | <i>Alnus incana</i>       | 5-10m  | Caduc      | Feuilles vert foncé dessus, gris-blanc dessous                                                                                             | Non                             | Moyen                                 | Moyen-très profond mais à éloigner de canalisation (2m-3m mini)                                                                                                                                                 | Soleil, ombre légère     | Sec à humide (trempé) et calcaire. Craint l'humidité stagnante                        |
| Châtaignier commun               | <i>Castanea sativa</i>    | 15-20m | Caduc      | Feuilles dentelée brillante. Fruits comestibles                                                                                            | Non                             | Faible (pas de restriction)           | Profond et s'étalant largement                                                                                                                                                                                  | Soleil, ombre légère     | Peu exigeant. Pas trop sec, riche et acide, fuit les terrains détrempés               |
| Charme commun                    | <i>Carpinus betulus</i>   | 15-20m | Marcescent | Feuilles dentées sur leur pourtour puis couleur or à l'automne et un aspect " chiffonné " l'hiver                                          | Non                             | Moyen                                 | Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu                                                                                                                                                                    | Soleil à ombre           | Majorité des sols modérément sec à humide, profond, acide à alcalin                   |
| Chêne pédonculé                  | <i>Quercus robur</i>      | >20m   | Marcescent | Feuilles profondément lobées alternes                                                                                                      | Fruits                          | Fort (utilisation très limitée - 1à2) | Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales puissantes et à nouveau vertical                                                                                                                       | Soleil direct à indirect | Peu exigeant. Dvp max. substrat fortement minéralisé, profond et frais à humide       |
| Chêne sessile<br>Ou chêne rouvre | <i>Quercus petrae</i>     | >20m   | Marcescent | Feuilles profondément lobées possédant un long pétiole                                                                                     | Fruits                          | Fort (utilisation très limitée - 1à2) | Profond et vertical, à partir de 30ans racines latérales puissantes et à nouveau vertical                                                                                                                       | Soleil direct à indirect | Peu d'exigence. Sec à frais, argilo-sableux et acide. Craint l'humidité stagnante     |
| Erable champêtre                 | <i>Acer campestre</i>     | 10-15m | Caduc      | Feuilles opposées vert foncé, devenant jaune d'or à l'automne                                                                              | Non                             | Faible (pas de restriction)           | Pivotant s'étalant dans les bons sols                                                                                                                                                                           | Soleil, ombre légère     | Peu exigeant. Sec à frais, calcaire. Craint l'humidité stagnante                      |
| Frêne commun                     | <i>Fraxinus excelsior</i> | >20m   | Caduc      | Feuilles composées de 7 à 13 folioles dentées. Se reconnaît l'hiver à ses bourgeons noirs                                                  | Non                             | Moyen                                 | Profond, mixte (Pivot, verticale les 10 premières années puis racines latérales très vigoureuses et dépassant la couronne)                                                                                      | Soleil, mi-ombre         | Frais à humide, profond, riche, meuble et bien aéré                                   |
| Hêtre commun                     | <i>Fagus sylvatica</i>    | >20m   | Marcescent | Feuilles alternes cuivrées à l'automne, d'aspect lisse l'hiver                                                                             | Fruits (troubles respiratoires) | Faible (pas de restriction)           | Fortes racines principales latérales (1 à 1,4m de prof.), s'étalant largement formant des galettes de 30cm, racines extrêmement sensibles au compactage, piétinement, changement d'humidité du sol, inondations | Soleil à ombre           | Peu exigeant. Idéal frais à humide, nutritif argilo-calcaire                          |
| Merisier                         | <i>Prunus avium</i>       | 15-20m | Caduc      | Feuilles devenant orange à l'automne. Floraison blanche en juin, produisant de petites cerises aigres. Se reconnaît à son écorce rougeâtre | Non                             | Non                                   | Pivotant et étalé: racines principales très fortes, racines verticales modérément développées                                                                                                                   | Soleil, ombre légère     | Peu exigeant. Idéal argileux, profond, riche, frais à humide et neutre à très alcalin |
| Noyer commun                     | <i>Juglans regia</i>      | 15-20m | Caduc      | Fruits comestibles et bois d'une grande qualité                                                                                            | Non                             | Faible (pas de restriction)           | Racine principale profonde et très épaisse, puis s'étalant largement avec un fort chevelu dans la couche supérieure du sol                                                                                      | Soleil direct à indirect | Tous types. Pas trop sec à humide                                                     |
| Osier brun                       | <i>Salix triandra</i>     | 5-10m  |            | Cultivé de longue date pour la vannerie                                                                                                    | Non                             | Faible (pas de restriction)           | Etalé                                                                                                                                                                                                           | Soleil                   | Lourd, pauvre, sec à humide                                                           |
| Poirier commun*                  | <i>Pyrus communis</i>     | 5-10m  | Caduc      | Floraison blanche, fruits comestibles                                                                                                      | Non                             | Non                                   | Vigoureux et profond                                                                                                                                                                                            | Soleil                   | Ordinaire, sans trop de clacaire, pas trop sec et frais                               |
| Pommier sauvage                  | <i>Malus sylvestris</i>   | 5-10m  | Caduc      | Fleurs blanches, teintées de rose au printemps et petites pommes, jaune verdâtre, teintées de rouge en automne                             | Pépins (à forte dose)           | Non                                   | Pivotant avec de fortes racines latérales                                                                                                                                                                       | Soleil                   | Ordinaire, pas trop sec à frais                                                       |

| Nom commun                                                                                                                                                                                                | Nom latin                     | Taille | Feuillage | Caractéristiques et Intérêt                                                                                      | Toxicité                            | Allergisant                           | Système Racinaire                                                                                                               | Exposition               | Sol                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Peuplier tremble                                                                                                                                                                                          | <i>Populus tremula</i>        | 15-20m | Caduc     | Feuilles d'abord rouge bronze, puis vert foncé, enfin jaune en automne qui tremble et bruisse à la moindre brise | Non                                 | Faible (pas de restriction)           | Traçant et pivotant, sol fortement colonisé mais dépendant de la nature des sols. Production de drageons                        | Soleil direct à indirect | Tous types. Préfère substrat modérément riche, acide à alcalin                                |
| Saule blanc                                                                                                                                                                                               | <i>Salix alba</i>             | 15-20m | Caduc     | Argentées, les feuilles deviennent ensuite blanc grisâtre                                                        | Non                                 | Faible (pas de restriction)           | Étalé, très étendu avec un chevelu très dense                                                                                   | Soleil                   | Humide, riche et alcalin                                                                      |
| Saule des vanniers                                                                                                                                                                                        | <i>Salix viminalis</i>        | 3-8m   | Caduc     | Excellente source d'osier pour la vannerie                                                                       | Non                                 | Faible (pas de restriction)           | Étalé, très ramifié, insensible aux inondations                                                                                 | Soleil                   | Humide à trempé                                                                               |
| Saule marsault                                                                                                                                                                                            | <i>Salix caprea</i>           | 5-8m   | Caduc     | Chatons argentés à la fin de l'hiver, très décoratifs. Les rameaux et pétioles sont rougeâtres                   | Non                                 | Faible (pas de restriction)           | Étalé, très ramifié                                                                                                             | Soleil direct à indirect | frais et humide                                                                               |
| Sorbiers des oiseleurs                                                                                                                                                                                    | <i>Sorbus aucuparia</i>       | 6-12m  | Caduc     | Floraison blanche en mai, suivie d'une fructification en grappes rouges. Arbre de petite taille, très décoratif  | Fruits crus                         | Non                                   | Type vertical, descendant jusqu'à 2m de profondeur, avec des racines latérales étalées à plat                                   | Soleil direct à indirect | Sans exigences. Dvp max. Sol frais à humide, acide                                            |
| Tilleul à petites feuilles                                                                                                                                                                                | <i>Tilia cordata</i>          | 20-30m | Caduc     | Embaume lors de sa floraison                                                                                     | Non                                 | Faible (pas de restriction)           | En piquets les 10 premières années puis puissant, pivotant et irrégulier à fort chevelu                                         | Soleil, mi-ombre         | Modérément sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin                                   |
| Marronniers                                                                                                                                                                                               | <i>Aesculus hippocastanum</i> | >20m   | Caduc     | -                                                                                                                | Fruits (maux et troubles digestifs) | Non                                   | Pivotant et profond et s'étalant très largement                                                                                 | Soleil direct à indirect | Frais à humide, riche profond, légèrement acide à alcalin                                     |
| Platanes                                                                                                                                                                                                  | <i>Platanus x acerifolia</i>  | >20m   | Caduc     | -                                                                                                                | Non                                 | Fort (utilisation très limitée - 102) | Pivotant. Racines principales profondes et très ramifiées. Racines latérales étalées et vigoureuses (soulève la surface du sol) | Soleil direct à indirect | Peu exigeant. Préfère substrat profond, humide, meuble un peu argileux. Neutre à très alcalin |
| * Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste. |                               |        |           |                                                                                                                  |                                     |                                       |                                                                                                                                 |                          |                                                                                               |

Liste des espèces arbustives naturelles correspondant à l'identité paysagère de la commune, pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type champêtre au regard des spécificités suivantes.

| Nom commun           | Nom latin                                 | Taille | Feuillage  | Caractéristiques et Intérêt                                                                                                      | Toxicité                                             | Allergisant | Système Racinaire                                                          | Exposition       | Sol                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aubépine épineuse*   | <i>Crataegus laevigata</i>                | 4-6m   | Caduc      | Produit une profusion de fleurs doubles, rose franc suivies de fruits globuleux rouges                                           | Non                                                  | Non         | Profond, largement étendus et racines très dures                           | Soleil, mi-ombre | Tous types. Pas trop pauvre, ni trop léger, modérément sec à humide, acide à légèrement alcalin |
| Aubépine à un style* | <i>Crataegus monogyna</i>                 | 2-6m   | Caduc      | Arbuste épineux. Floraison blanche et odorante en mai juin. Fruits rouges consommables en gelée                                  | Non                                                  | Non         | Profond, largement étendu et racines très dures                            | Soleil, mi-ombre | Tous types. Préfère substrats calcaires, profonds et nutritifs                                  |
| Bourdaïne            | <i>Frangula alnus ou Rhamnus frangula</i> | 1-5m   | Caduc      | Ecorce lisse d'abord grisâtre avec des mouchetures plus claires. Des petites fleurs verdâtres apparaissent à la fin du printemps | Fruits (colique)                                     | Non         | Profond, peu ramifié et émettant des drageons                              | Soleil, mi-ombre | Frais à trempé, profond, acide, argilo-sableux et glaiseux                                      |
| Buis                 | <i>Buxus sempervirens</i>                 | 1-5m   | Persistant | Croissance lente                                                                                                                 | Feuilles et fruits (purgatif drastique)              |             | Pivotant, très ramifié, s'étalant largement et pénétrant très profondément | Soleil à ombre   | Neutre à très calcaire, riche, pas trop sec et léger                                            |
| Camérisier à balais  | <i>Lonicera xylosteum</i>                 | 2-3m   | Caduc      | Ses fleurs sont blanches, et ses fruits rouges translucides, très décoratifs                                                     | Baies (troubles digestif, cardiaque, convulsions...) | Non         | Très étalé, très ramifié et fixant le sol                                  | Soleil à ombre   | Légèrement acide à très alcalin, humide, argileux à forte proportion de calcaire                |

| Nom commun          | Nom latin                 | Taille       | Feuillage  | Caractéristiques et intérêt                                                                                                           | Toxicité                                                           | Allergisant | Système Racinaire                                                                | Exposition               | Sol                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------|--------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cornouiller mâle    | <i>Cornus mas</i>         | 2-6m         | Caduc      | Floraison jaune vif dès la fin de l'hiver, fruits en automne comestibles                                                              | Non                                                                | Non         | Pivotant intensif et très ramifié.                                               | Soleil, mi-ombre         | Tous types. Préfère PH > 7,4                                                                          |
| Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i>   | 2-5m         | Caduc      | Feuilles aux nervures marquées, prenant une jolie coloration rouge à l'automne                                                        | Non                                                                | Non         | Pivotant, très ramifié et émettant des drageons                                  | Soleil, mi-ombre         | Peu exigeant. Sec à humide, apprécie le calcaire                                                      |
| Eglantier           | <i>Rosa canina</i>        | 1-5m         | Caduc      | Fleurs rose pâle, très légèrement odorantes en mai juin                                                                               | Non                                                                | Non         | Vigoureux, profond, peu ramifié, émettant beaucoup de drageons                   | Soleil direct à indirect | Peu exigeant. Dvp max. Pas en terrain trempé                                                          |
| Framboisier         | <i>Rubus idaeus</i>       | 1,5-2m       | Caduc      | Fleurs blanches, fruits comestibles                                                                                                   | Non                                                                | Non         | Étalé, en surface et très nombreux drageons                                      | Soleil direct à indirect | Pas trop sec à humide, riche, acide à alcalin                                                         |
| Charmille           | <i>Carpinus betulus</i>   | selon taille | Marcescent | Feuilles ovales vert moyen puis jaune orangé en automne                                                                               | Non                                                                | Moyen       | Moyen pivotant puis rayonnant à fort chevelu                                     | Soleil à ombre           | Sec à humide, profond, acide à alcalin. Pas d'humidité stagnante                                      |
| Fusain d'Europe     | <i>Euonymus europaeus</i> | 2-6m         | Caduc      | Feuilles opposées ovales, vert tendre se colorant en rouge à l'automne. Produit des fruits rose et orange très décoratifs à l'automne | Fruits (36 sont mortels, 3-4 suffices pour une violente purgation) | Non         | Fines racines de profondeur moyenne, très dense dans la couche supérieure du sol | Soleil, mi-ombre         | Tolère sol cultivé neutre à très alcalin et modérément sec à détrempé. Préfère sol humide et nutritif |

|                          |                              |                        |                         |                                                                                                                                               |                                                            |      |                                                                                                      |                                              |                                                                                       |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Groseillier à maquereau  | <i>Ribes uva-crispa</i>      | 1-2m                   | Caduc                   | Fruits comestibles en baies globuleuses, velues (groseilles à maquereau)                                                                      | Non                                                        | Non  | Ramifié                                                                                              | Soleil                                       | Ordinaire, pas trop sec à frais                                                       |
| Houx                     | <i>Ilex aquifolium</i>       | 2-10m (se taille bien) | Persistant              | Croissance lente                                                                                                                              | Aiguille et graine (troubles digestifs parfois cardiaques) |      | Très profond densément ramifié à fort chevelu et radicelle                                           | Soleil indirect à ombre (soleil si humidité) | Pas trop pauvre, modérément sec à humide, et acide à neutre                           |
| If commun                | <i>Taxus baccata</i>         | 1-15m (se taille bien) | Persistant              | -                                                                                                                                             | Ancienne aiguille, graine                                  | Non  | Très profond, densément ramifié                                                                      | Soleil, mi-ombre                             | Frais à humide, riche et calcaire                                                     |
| Mûrier des haies         | <i>Rubus fruticosus</i>      | 1-3m                   | Caduc à semi-persistant | Tige retombant en arceaux, très épineuse, petites fleurs blanches et fruits formant de petites grappes (mûres), très savoureux                | Non                                                        | Non  | Long et peu ramifié, drageonnant                                                                     | Soleil à ombre                               | Peu exigeant et grande tolérance                                                      |
| Néflier commun           | <i>Mespilus germanica</i> L. | 3-5m                   | Caduc                   | Fruit comestible après bletissement                                                                                                           | Non                                                        | Non  | Profond                                                                                              | Soleil, mi-ombre et chaude                   | Modérément sec et pas trop pauvre. Préfère substrat argilo-calcaire, riche et profond |
| Nerprun cathartique      | <i>Rhamnus catharticus</i>   | 2-5m                   | Caduc                   | Se desquame en vieillissant, floraison très parfumée à la fin du printemps                                                                    | Baies                                                      | Non  | Racines principales profondes, largement étalées et émettant des drageons                            | Soleil, mi-ombre                             | Robuste et sans exigence. Préfère substrat calcaire, meuble et chaud                  |
| Noisetier commun         | <i>Corylus avellana</i>      | 5-7m                   | Caduc                   | Feuilles jaune à l'automne. Apparition de chatons décoratifs à la fin de l'hiver sur les arbres mâles. Fruits comestibles                     | Non                                                        | Fort | Horizontal largement étalé comportant une forte proportion de chevelu et quelques racines verticales | Soleil, mi-ombre                             | Tous types. Préfère sol fertile. Fuit substrat acide et marécageux                    |
| Prunellier               | <i>Prunus spinosa</i>        | 1-4m                   | Caduc                   | Floraison blanche et précoce (mars), avant l'apparition des feuilles. Fruits comestibles après gelées appelés « prunelles » à la fin de l'été | Non                                                        | Non  | Racines s'étalant à plat et colonisant le sol de manière intensive, très abondants rejets du pied    | Soleil direct à indirect                     | Forte capacité d'adaptation. Préfère substrat argilo-calcaire et riche                |
| Cerisier de Sainte-Lucie | <i>Prunus mahaleb</i>        | 4-10m                  | Caduc                   | Arbre étalé, gracieux, produisant une multitude de fleurs blanches, très parfumées                                                            | Non                                                        | Non  | Racines puissantes et descendant profondément                                                        | Soleil                                       | Tolère la majorité des sols                                                           |

| Nom commun        | Nom latin                | Taille | Feuillage       | Caractéristiques et Intérêt                                                                                                | Toxicité        | Allergisant | Système Racinaire                                                                                                  | Exposition               | Sol                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------|--------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rosier des champs | <i>Rosa arvensis</i>     | 1-2m   | Caduc           | Fleurs de petite dimension, 2cm de diamètre, au parfum musqué se parent de blanc pur.                                      | Non             | Non         | Drageonnant                                                                                                        | Soleil, mi-ombre         | Sec à humide, riche et neutre à modérément acide                                                                                     |
| Rosier rouillé    | <i>Rosa rubiginosa</i>   | 0,5-3m | Caduc           | Fleurs simples, parfumées au début de l'été, croissance rapide                                                             | Non             | Non         | Racine principale profonde, sans drageons                                                                          | Soleil direct à indirect | Peu exigeant. Tous sols meubles, modérément secs à secs et neutres à très alcalin                                                    |
| Troène commun     | <i>Ligustrum vulgare</i> | 2-3m   | Semi-persistant | Feuilles lisses et larges, vertes et luisantes. Fleurs blanches et odorantes au printemps                                  | Feuille et baie | Moyen       | Étalées, réseau dense de fines racines qui colonisent intensivement le sol laissant peu de plantes pousser au pied | Soleil à ombre           | Peu exigeant. Préfère sol calcaire                                                                                                   |
| Viorne lantane    | <i>Viburnum lantana</i>  | 1-3m   | Caduc           | Fruits rouges puis noirs en août/septembre                                                                                 | Baie            | Non         | Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive                                                    | Soleil, ombre légère     | Tous sols secs à frais, même pauvres, sableux et caillouteux et légèrement acides à alcalins. Ne supporte pas les terrains détrempés |
| Viorne obier      | <i>Viburnum opulus</i>   | 2-4m   | Caduc           | Feuilles brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante qui lui vaut également l'appellation de « boule de neige » | Baie            | Non         | Racines étalées à plat, ramifiées de manière dense et intensive. Drageons                                          | Soleil, mi-ombre         | Frais à trempé, riche et légèrement acide à très alcalin                                                                             |

\* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

**Liste des espèces arbustives fleuries et à feuillage décoratif pouvant être utilisées pour réaliser des haies de type horticole, en milieu urbain, ou pour réaliser un jardin d'ornement.**

| Nom commun          | Nom latin                | Taille             | Feuillage           | Caractéristiques et Intérêt                                                                                     | Toxicité                  | Allergisant | Système Racinaire                                             | Exposition               | Sol                                                                 |
|---------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Abelia              | <i>Abelia</i>            | 2-3m               | Persistant          | Floraison abondante estivale sous forme de petites clochettes                                                   | Non                       | Non         | -                                                             | Soleil, mi-ombre         | Normal, argileux, humide                                            |
| Aucuba              | <i>Aucuba</i>            | 0,5-3m             | Persistant          | Feuillage panaché et ses fruits rouges                                                                          | Feuilles et baies         | -           | -                                                             | Soleil, mi-ombre         | Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais          |
| Arbre aux papillons | <i>Buddleia</i>          | 4-5m               | Caduc               | Floraison estivale, grande grappes florales parfumées qui attirent les papillons, syrphes, bourdons et abeilles | Feuilles, écorce, racines | -           | Charnu, superficiel et étalé                                  | Soleil                   | Léger pas trop sec à frais                                          |
| Arbre à perruques   | <i>Cotinus x 'Grace'</i> | 2-5m               | Caduc               | Couleurs automnales flamboyantes, inflorescences érigées rose pourpré et retombantes en été                     | Feuilles et fruits        | -           | Racines principales épaisses s'étalant à plat                 | Soleil                   | Léger même calcaire, frais                                          |
| Amélanchier         | <i>Amelanchier</i>       | 1-5m selon variété | Caduc               | Couleurs rouge orangée d'automne. Floraison blanche en mars-avril                                               | Non                       | Non         | Masse de racines principale étalée et ramifiée                | Soleil direct à indirect | Nomau, acide à légèrement alcalin, modérément sec à humide          |
| Berberis            | <i>Berberis</i>          | 1-3m selon variété | Caduc ou persistant | -                                                                                                               | Baies et racines          | Non         | Fin et dense ou à racine principale puissante suivant variété | Soleil direct à indirect | Tous sols modérément secs à humides et légèrement acides à alcalins |
| Boule de neige      | <i>Viburnum opulus</i>   | 2-3m               | Caduc               | Feuilles se colorant en brun rougeâtre à l'automne. Floraison blanche odorante                                  | Non                       | -           | Étalé à plat, ramifications denses et intensive. Drageonnant  | Soleil, mi-ombre         | Frais à trempé, riche et légèrement acide à alcalin                 |
| Buisson ardent*     | <i>Pyracantha</i>        | 1-4m selon variété | Persistant          | Décoratif grâce à ses baies colorées                                                                            | Baies (modérément)        | Non         | Puissant et profond                                           | Soleil direct à indirect | Tous sols meubles, secs à frais. 5,5<PH<7,5                         |
| Céanothe            | <i>Ceanothus</i>         | 1-3m selon variété | Caduc ou persistant | Floraison bleue                                                                                                 | Non                       | Non         | -                                                             | -                        | Selon variété                                                       |

| Nom commun             | Nom latin                              | Taille               | Feuillage           | Caractéristiques et Intérêt                                                                                                                                  | Toxicité                  | Allergisant | Système Racinaire                                                     | Exposition                          | Sol                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Oranger du Mexique     | <i>Choisya</i>                         | 1-3m selon variété   | Persistant          | Feuilles vert clair à vert foncé, floraison blanche au printemps et à l'été                                                                                  | Non                       | Non         | -                                                                     | Soleil, mi-ombre                    | Sol léger, pauvre, pas trop sec à frais                                                |
| Chèvrefeuille arbustif | <i>Lonicera nitida</i>                 | 0,5-2m selon variété | Persistant          | Très petites feuilles, vert foncé, brillant au dessus, floraison blanche parfumée au printemps                                                               | Baies et feuilles         | Non         | -                                                                     | Soleil, mi-ombre                    | Tous types de acides à alcalins. Aucune exigence                                       |
| Cotoneasters*          | <i>Cotoneaster</i>                     | 1-5m selon variété   | Caduc ou persistant | -                                                                                                                                                            | Baies (modérément)        | Non         | Étalé plus ou moins important suivant variété                         | Soleil, mi-ombre                    | Tous sols cultivés                                                                     |
| Cornouillers           | <i>Cornus</i>                          | 1-5m selon variété   | Caduc               | Floraison en février avant l'apparition des feuilles                                                                                                         | Baies (Cornus sanguineum) | Non         | Ramifié légèrement étalé à pivotant suivant la variété                | Soleil à ombre selon variété        | Selon variété                                                                          |
| Deutzia                | <i>Deutzia</i>                         | 1-5m selon variété   | Caduc               | Floraison abondante blanches ou roses, quelquefois pourpre mauve au Printemps                                                                                | Non                       | Non         | Étalé en surface                                                      | Soleil direct à indirect            | Peu exigeant. Préfère substrats nutritifs à humidité constante                         |
| Eleagnus               | <i>Elaeagnus</i>                       | 1-3m selon variété   | Caduc ou persistant | Résistant à la sécheresse, au froid, à la pollution, au vent, aux sols salés, aux tailles répétées et est peu sensibles aux maladies. Floraison crème en été | Non                       | Non         | charnu, plus ou moins profond ou étalé suivant variété                | Soleil, mi-ombre selon variété      | Selon variété                                                                          |
| Escallonia             | <i>Escallonia</i>                      | 2-4m                 | Persistant          | Fleurs tabulaires de mai à septembre (selon les variétés), parfumées et nectarifères                                                                         | Non                       | Non         | -                                                                     | Selon variété                       | Neutre, acide, alcalin                                                                 |
| Fusains                | <i>Euonymus</i>                        | 0,5-4m selon variété | Caduc ou persistant | Décoratif par ses couleurs automnales et ses fruits                                                                                                          | Baies (Fusain d'Europe)   | Non         | Racines denses, étalées et superficielles                             | Soleil, mi-ombre                    | Tous types                                                                             |
| Forsythia              | <i>Forsythia</i>                       | 1-3m selon variété   | Caduc               | Floraison principalement jaune en mars                                                                                                                       | Non                       | Non         | Racines charnues et peu ramifiées, racines principales étalées à plat | Soleil                              | Nutritif, frais et pas trop calcaire                                                   |
| Groseiller fleur       | <i>Ribes sanguineum</i>                | 1m                   | Caduc               | Floraison en grappes roses en avril avant les feuilles                                                                                                       | Non                       | Non         | Charnu, racines principales profondes et peu ramifiées                | Soleil                              | Peu exigeant. Pas trop sec à frais                                                     |
| Kolkwitzia             | <i>Kolkwitzia</i>                      | 2-3m                 | Caduc               | Floraison rose abondante en avril-juin, mellifère                                                                                                            | -                         | -           | -                                                                     | Soleil, mi-ombre                    | Pas d'exigence particulière                                                            |
| Laurier du Portugal    | <i>Prunus lusitanica</i>               | 2-3m                 | Persistant          | Feuillage coriace, vert foncé, floraison blanche à jaune entre mai et juin (selon le climat)                                                                 | -                         | -           | -                                                                     | Soleil                              | Ordinaire, pas trop sec à frais                                                        |
| Laurier palme          | <i>Prunus laurocerasus 'caucasica'</i> | 2-3m                 | Persistant          | Floraison printanière en grappe dressées de couleur blanche                                                                                                  | Toute la plante           | -           | Vigoureux, racines principales profondes                              | Soleil à ombre                      | Frais, drainé. Craint le calcaire                                                      |
| Laurier sauge          | <i>Laurus nobilis</i>                  | 3-5m                 | Persistant          | Floraison printanière jaune, sensible aux grands froids, baies de couleur noire, feuilles utilisées en cuisine comme aromate                                 | Non                       | Non         | -                                                                     | Soleil                              | Idéalement riche, léger et sablonneux. Acide à calcaire. Bien drainé                   |
| Laurier tin            | <i>Viburnum tinus</i>                  | 2-3m                 | Persistant          | Feuille vert foncé, floraison blanche en hiver                                                                                                               | Fruits                    | Non         | -                                                                     | Soleil, mi-ombre                    | Peu exigeant. Sec à frais, riche et légèrement acide à alcalin                         |
| Lilas                  | <i>Syringa vulgaris</i>                | 3-5m                 | Caduc               | Aspect lisse, d'un vert tendre. Floraison abondante, mauve au printemps                                                                                      | Non                       | Non         | Largement étendu, densément ramifié. Racines principales profondes    | Soleil direct à indirect            | Argileux, modérément sec à frais, riche, sablo-humique, meuble                         |
| Mauve en arbre         | <i>Hibiscus syriacus</i>               | 2-3m                 | Caduc               | Floraison spectaculaire qui se renouvelle constamment de juillet à octobre                                                                                   | Non                       | Non         | Charnu et pivotant                                                    | Soleil direct à légèrement indirect | Argilo-sableux, bien drainé, riche, frais à modérément sec, légèrement acide à alcalin |
| Millepertuis           | <i>Hypericum</i>                       | 1-2m selon variété   | Semi-persistant     | Floraison estivale jaune vif (caractéristiques variables selon variétés)                                                                                     | Feuilles et fleurs        | Non         | -                                                                     | Soleil à ombre (H. calycinum)       | Pas d'exigence particulière. Pas trop sec                                              |

| Nom commun  | Nom latin                      | Taille               | Feuillage  | Caractéristiques et Interêt                                                                                                           | Toxicité           | Allergisant | Système Racinaire                                 | Exposition                   | Sol                                                                   |
|-------------|--------------------------------|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Osmanthe    | <i>Osmanthus</i>               | 3-5m                 | Persistant | Feuillage persistant rappelant celui du houx et floraison blanche tardive très parfumée (caractéristiques variables selon variétés)   | Non                | Non         | -                                                 | Selon variété                | Selon variété                                                         |
| Photinia    | <i>Photinia</i>                | 2-3m                 | Persistant | Feuillage persistant, allant du rouge foncé au printemps au vert brillant à l'automne,                                                | Non                | Non         | Racines étalées à plat, ramifiées                 | Soleil direct à indirect     | Humique, bien drainé, pas trop pauvre, frais à humide, acide à neutre |
| Physocarpus | <i>Physocarpus</i>             | 1-3m                 | Caduc      | Floraison blanche à rosé en début d'été                                                                                               | Non                | Non         | -                                                 | Soleil à ombre               | Sec ou humide, acide à alcalin                                        |
| Seringat    | <i>Philadelphus coronarius</i> | 2-3m                 | Caduc      | Floraison blanche parfumée en mai – juin (petites fleurs en bouquets)                                                                 | Non                | Non         | Vigoureux, pivotant extrêmement étendu            | Soleil, mi-ombre             | Tous types. Préfère l'humidité constante                              |
| Spirée      | <i>Spiraea</i>                 | 0,5-3m selon variété | Caduc      | Il existe plus d'une centaine d'espèces à floraison blanche ou de diverses teintes de rose, floraison de printemps ou floraison d'été | Non                | Non         | -                                                 | Soleil, mi-ombre             | Pas d'exigence particulière                                           |
| Symphorine  | <i>Symphoricarpos</i>          | 1-2m selon variété   | Caduc      | Fruits blanc décoratifs à l'automne                                                                                                   | Baies (modérément) | Non         | Etalé à plat, très ramifié et étendu. Drageonnant | Soleil à ombre selon variété | Pas d'exigence particulière                                           |
| Weigelia    | <i>Weigelia</i>                | 1-5m selon variété   | Caduc      | Petites fleurs blanches, roses ou rouges, en forme de cloches, regroupées en petits bouquets tout le long des rameaux à partir de mai | Non                | Non         | Racines étalées à plat                            | Soleil direct à indirect     | Frais à humide, riche, meuble et acide à légèrement alcalin           |

\* Essence faisant l'objet d'une interdiction de plantation dans le cadre de la propagation du feu bactérien (arrêté du 12/08/1994) des précautions sont à prendre avec une certification du pépiniériste.

## ANNEXE X palette de couleurs recommandées (source STAP - 27)

Source : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)  
Conseil n°5 – 2 juin 2011 – Frédéric MASVIEL, France POULAIN, Jean-Pierre SOYEZ

L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs. Il faut privilégier la simplicité tout en se méfiant de l'uniformité.



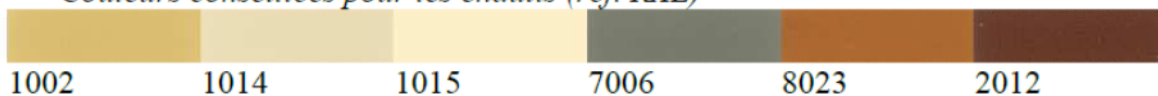
### Les couleurs des murs

Les couleurs du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

Attention, en bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin...), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

#### *Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)*



#### *Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)*



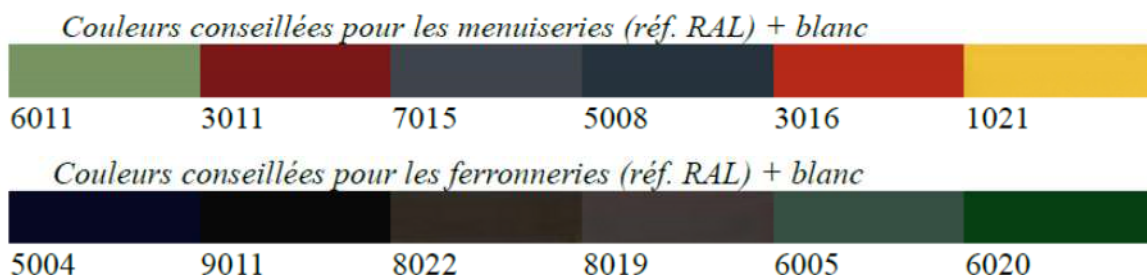
## Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issu de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé.

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le protégera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.



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 (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins) et pour les enduits naturels selon le degré et la vitesse de séchage. Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : environ 1m<sup>2</sup> réalisé suffisamment tôt permet de valider la teinte après séchage.

**ANNEXE XI :  
Recommandation pour l'intégration  
architecturale et paysagère des panneaux  
solaires**

# LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)  
Conseil n°12 – mai 2010 – Frédéric MASVIEL

## Les panneaux photovoltaïques

Suite à une prise de conscience de notre environnement naturel, les systèmes de production d'énergie écologiques tendent à se développer. Parmi eux, les capteurs solaires. L'énergie solaire est une alternative concrète particulièrement intéressante pour économiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiatisation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations ne cesse d'augmenter.

Malheureusement, rares sont les projets alliant bilan énergétique, préservation du patrimoine bâti et protection de l'environnement. Cette fiche a donc pour objectif de diminuer l'impact visuel des capteurs solaires dans le paysage environnant.

Le journal officiel du 10 août 2004 rappelle que l'intervention des ABF s'effectue dans les espaces protégés qui ne représentent que 3% du territoire français ce qui ne remet donc pas en cause la politique nationale de promotion des énergies renouvelables. Il existe deux catégories de capteurs.

**Les panneaux solaires photovoltaïques ou modules photovoltaïques**, convertissent la lumière en électricité par l'intermédiaire d'un matériau semi-conducteur (en général du silicium) couvert par une plaque de verre trempé et inclu dans un cadre de métal. Ce type de panneau convertit le rayonnement solaire en électricité avec un rendement de l'ordre de 14 %. L'électricité produite alimente le réseau de distribution.

**Dans les panneaux solaires thermiques, appelés aussi capteurs solaires thermiques**, c'est le rayonnement du soleil qui chauffe l'eau ou un liquide caloporteur (porteur de chaleur), qui circule dans des tubes placés dans une boîte vitrée isolante afin d'obtenir un effet de serre. Le liquide chauffé sert ensuite au chauffage de la maison ou au réchauffement de l'eau chaude sanitaire.



Les panneaux photovoltaïques

Les capteurs photovoltaïques souples

Les tuiles photovoltaïques

Les capteurs thermiques tubes sous vide

Le vitrage solaire thermique

Afin que l'intégration architecturale des capteurs sur le bâti soit réussie, quelques règles sont à suivre :

- Les capteurs devront être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils s'intégreront harmonieusement dans la composition des façades.
- Ils seront posés dans le plan de la couverture et non rapportés par dessus. Ils seront implantés en partie basse de la toiture.
- Ils seront le moins visibles possible du domaine public, en particulier si la construction se situe en secteur protégé. Pour cela, il est important de regarder les vues alentours et les points de vu hauts desquels seraient visibles ces panneaux.
- Les capteurs solaires devront être axés sur les ouvertures existantes.

Une réflexion doit être menée pour que la solution la plus appropriée soit trouvée pour que les capteurs solaires s'intègrent au mieux à la configuration et aux caractéristiques du bâti. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des ajouts qui rendraient les toitures inesthétiques.

Ce tableau donne le rendement des panneaux solaires par rapport à leur orientation et à leur inclinaison. L'orientation optimum se situe à 30° d'inclinaison, or les couvertures en Normandie sont plutôt à 40° : d'où une certaine perte de rendement inévitable. Néanmoins, il faudra toujours rechercher la meilleure intégration, plutôt qu'un rendement optimal.

En toiture, l'idéal est l'intégration des capteurs dans le plan de couverture. Dans le cas d'une surimposition par rapport à la toiture, il est préférable de les placer davantage sur des volumes annexes peu visibles pour en diminuer la perception. Les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillants par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.



Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Ne pas laisser une frange de quelques tuiles autour des panneaux. La différence de couleur ne fera que ressortir l'installation. Si la pente du toit ne permet pas une inclinaison suffisante des capteurs, n'installez surtout pas un châssis sur le toit ou une "rehausse" sur "béquilles". D'autres solutions, au rendu plus esthétiques, sont envisageables. Cette solution n'est possible que sur les toitures terrasses.

En façade, il est préférable d'installer les capteurs solaires sur les façades exposées le plus au sud. Les capteurs placés verticalement en façade, verront leur rendement baisser fortement mais cela peut-être une bonne réponse à une intégration difficile. Par contre, situés sur un auvent, les capteurs pourront être inclinés de manière optimale et permettront en outre d'assurer une protection solaire estivale, en laissant éventuellement passer la lumière.

En façade, il est possible également d'utiliser des bâtiments annexes (garage, abris de jardin...) pour installer les capteurs solaires notamment lorsque la toiture du volume principal n'est pas orientée au sud ou lorsque l'impact visuel sur la toiture principal est jugé trop important.

Au sol, dans de rares cas, les capteurs solaires pourront tirer partie de la déclivité du sol mais ce type d'installation devra faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le terrain doit être adapté à l'opération et son aspect naturel sera conservé au maximum (aucune création de butte artificielle).

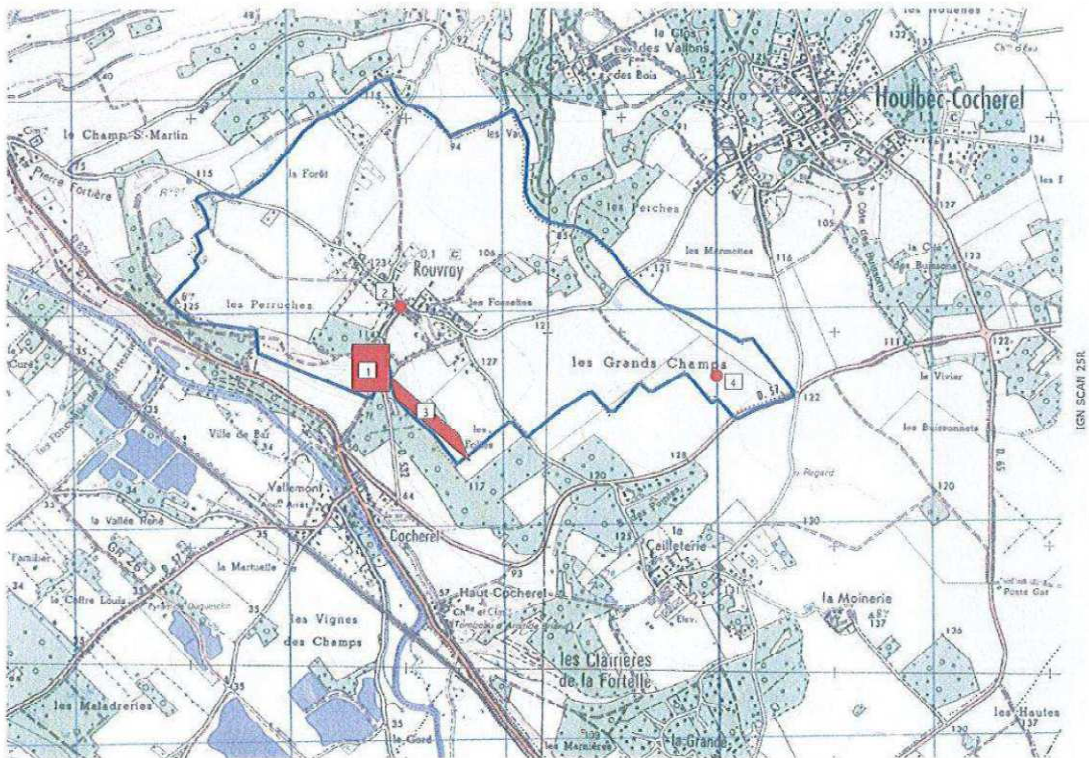
Sur une dépendance, il est possible également d'utiliser des bâtiments annexes (garage, abris de jardin...) pour installer les capteurs solaires notamment lorsque la toiture du volume principal n'est pas orientée au sud ou lorsque l'impact visuel sur la toiture principal est jugé trop important.

*Conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme toute réfection de toiture et installation de panneaux solaires doivent faire l'objet d'une déclaration préalable exemptée de permis de construire à déposer en mairie, accompagnée d'un plan de situation, de photographies de l'état actuel, ainsi que d'un descriptif précis de l'état projeté.*

## ANNEXE XII : Sites archéologiques

### *La protection des sites archéologiques*

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé quatre sites archéologiques sur le territoire de la commune :



Cartographie cellule carte archéologique - SRA haute-Normandie - juillet 2003

1/25000

| N° | Nom du site         | Lieu-dit          | Interprétation | Chronologie  |
|----|---------------------|-------------------|----------------|--------------|
| 1  |                     | Les Côtes         | occupation     | Néolithique  |
| 2  | Eglise Saint-Martin | Village           | église         | Moyen âge    |
| 3  |                     | Les Folies        | enclos         | Indéterminée |
| 4  |                     | Les Grands Champs | chemin         | Indéterminée |