

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES

## PORTES EURELIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE



### 1<sup>ère</sup> modification de droit commun Plan Local d'Urbanisme de



## RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé le 29 novembre 2007  
1<sup>ère</sup> modification du Plu approuvée le 2 juillet 2009  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 19 octobre 2017

**Révision du PLU approuvée le 20 février 2020**

1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 15 septembre 2022

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
15 septembre 2022  
approuvant la 1<sup>ère</sup> modification  
simplifiée du Plu de la  
commune de Pierres

Le président,  
Stéphane Lemoine

Date : **19 août 2022**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **4.1**

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré.....	3
Article 4 Risques et nuisances .....	5
Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs .....	5
Article 6 Évolution du bâti existant.....	5
Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux.....	5
Article 8 Desserte par les voies, stationnement .....	6
Article 9 Espaces boisés classés .....	6
Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	7
Article 11 Division du territoire en zones.....	7
Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation .....	8
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles .....	8
Article 14 Composition du règlement.....	8
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
I - Règles applicables à la zone Ua.....	11
II - Règles applicables à la zone Ub .....	15
III - Règles applicables à la zone Ue .....	19
IV - Règles applicables à la zone Uh.....	21
V - Règles applicables à la zone Ux.....	25
VI - Règles applicables à la zone 1AU.....	27
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	29
VIII - Règles applicables à la zone A.....	30
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	33
IX - Règles applicables à la zone N.....	34
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés .....	36
Annexe 2 <i>Guide des couleurs et des matériaux du bâti</i> .....	41
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides .....	42
<a href="http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/BSN_milieux_aquatiques_humides.map">http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/BSN_milieux_aquatiques_humides.map</a> .....	42
Annexe 4 <i>L'intégration architecturale des capteurs solaires</i> .....	43

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pierres (Eure-et-Loir).

### **Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En cas de division parcellaire, les règles du PLU s'appliqueront lot par lot sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

### **Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré**

#### **Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».* La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L.155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

## Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Le défrichage, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, seront subordonnés à des plantations nouvelles à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ; tout arrachage pourra être interdit ou subordonné à remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences adaptées aux conditions locales et à l'esprit du lieu.

## Liste du patrimoine repéré figurant au règlement graphique

- Ferme médiévale hameau de Bois-Richeux parcelle 664. Cour centrale occupée notamment par un jardin de type moyenâgeux et d'un pigeonnier en bordure. Bâtiments en R + C en maçonnerie de moellon enduite à pierre vue, entourage des ouvertures souvent en brique, couverture à quatre (croupes sur pignons) pans à 45° réalisée en petite tuile de terre cuite ; lucarnes à croupe en petite tuile également. Murs de clôture en moellon notamment de grès. Pigeonnier en moellon enduit à pierre vue, couvert en petite tuile de terre cuite.
- Église Saint-Gervais et Saint-Protais pignon et murs gouttereaux en maçonnerie de moellon de grès enduite à pierre vue, contreforts et façade ouest en pierre de taille de grès, portions de murs en bauge, tourelle d'appui au clocher en brique. Nef couverte en petite tuile, abside à trois pans en petite tuile et clocher couvert en ardoise.
- Mur de clôture rue des Genêts : maçonnerie de moellon à pierre vue, couronnement en tuile
- Lavoir de la Fontaine route de Nogent-le-Roi parcelle 135, toiture en tuile
- Ancienne chocolaterie sur la RD 116<sup>4</sup> en direction de Rocfoin. Maison de maître en R + 1 + C couverte à la Mansart en ardoise avec corniche ouvragée, lucarnes à fronton couvertes en ardoise. Façades en brique et en enduit par travées, ouvertures à fronton triangulaire sur façade principale, enduit majoritaire sur façades de côté (entourages des ouvertures en brique). Ancienne fabrique couverte en tuile mécanique à côtes pente à 35° environ, appentis en bardage vertical.
- Arbre isolé RD 136 de Pierres à Néron
- Ripisylve le long de l'Eure (boisement linéaire en rive de l'Eure). Constitué principalement d'aulne glutineux, de frêne élevé, de saules (marsault, osier, blanc...), chêne pédonculé, tilleul à feuilles en cœur, érable faux-platane, noisetiers, sureaux... Notons que des peupliers sont plus ou moins présents suivant les portions de rive : sauf ponctuellement cette essence ne doit pas être maintenue car néfaste au milieu naturel.
- Bosquets isolés de plus de 0,5 hectare, repérés au titre de l'article au titre de l'article L.151-23. Composés principalement de chêne d'Europe (sessile principalement), charme, frêne élevé, érable champêtre, trène vulgaire, alisier (ou sorbier torminal), orme champêtre... Traités souvent en taillis sous futaie. Exemple : lieu-dit Les Guersillons, la Mare des Termes, bosquet de chênes à côté de l'école

## Mares

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

## Zones humides

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Dreal par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

## **Article 4 Risques et nuisances**

### **Plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure**

- Dans toutes les zones et secteurs concernés, signalés par l'indice « i » pour inondable, sont interdits tous travaux, installations et aménagements, constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) ;
- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 30 m des berges de l'Eure ;
- les clôtures lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de l'Eure seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (« clôture normande ») ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

### **Le long des rivières**

Une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

### **Remontée de nappes**

Une bonne partie de la commune est classée en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

### **Retrait gonflement des argiles**

Dans la plus grande partie de la commune, l'alea est faible ; néanmoins il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

### **Nuisances sonores**

L'arrêté préfectoral du 11 octobre 2012 classe en catégorie 3 la route départementale 906, induisant un couloir de 100 m de part et d'autre de la voie. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.eure-et-loir.gouv.fr/>

## **Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs**

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article 6 Évolution du bâti existant**

Lorsqu'il s'agit de construction de **locaux accessoires** tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et recul existants avant travaux ne soient pas diminués. Les autres règles pourront ne pas s'appliquer, comme par exemple les règles d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

**Vérandas** : il ne leur est imposé ni pente de toiture, ni matériaux en couverture comme en façade.

## **Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

### **Espaces non imperméabilisés**

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

### **Rétention des eaux pluviales**

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m<sup>3</sup> par logement ; cette cuve devra être équipée d'un système permettant l'arrosage du jardin, l'alimentation d'électro-ménager ou de sanitaire dans le respect des règles (disconnecteur hydraulique, clapet anti-retour, réseau indépendant...).

Le débit de fuite sera modulé en fonction de la capacité hydraulique des réseaux collectifs.

### **Isolation par l'extérieur**

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...) seront enterrés eux aussi.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction le nécessitant.

## **Article 8 Desserte par les voies, stationnement**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès privatif à l'exception des portails devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

### **Stationnement des caravanes**

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article 9 Espaces boisés classés**

### **Les espaces boisés classés**

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière »

### **Les clôtures :**

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

### **Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

## **Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

### **Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## **Article 11 Division du territoire en zones**

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Ue, Uh et Ux ; l'indice « i » signale le caractère inondable ;
  - la zone d'urbanisation future 1AU ;
  - la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ac et Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ; l'indice « i » signale le caractère inondable ;
  - la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement : l'indice « i » signale le caractère inondable.
- Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

#### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

### **Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation**

- Par délibération du conseil communautaire du 20 février 2020, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Article L 111-15 : *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

### **Article 13 Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 14 Composition du règlement**

**Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :**

Caractère de la zone

#### **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

**Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits** (articles R151-27 à R151-29)

**Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** (articles R151-30 à R151-36)

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale** (articles R151-36 à R151-37)

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions** (articles R151-39 à R151-40)

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R151-41 à R151-42)

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** (articles R151-43)

- 1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- 2 : clôtures, haies

**Article 7 : Stationnement** (articles R151-44 à R151-46)

## **Chapitre 3 - Équipements et réseaux**

**Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées** (articles R151-47 à R151-48)

**Article 9 : Desserte par les réseaux** (articles R151-49 à R151-50)

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

# I - Règles applicables à la zone Ua

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au bâti ancien. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

## **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

### Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- De la destination commerce et activités de service, est interdite la sous destination « **commerce de gros** ».
  - Sont interdites les constructions à destination de **l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière**.
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont interdites les sous destinations « **industrie et entrepôt** ».
  - Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : sont interdites les sous destinations « **autres équipements recevant du public** ».
- Travaux, installations et aménagements :**  
aménagement de terrains de camping,  
aménagement de terrains de stationnement de caravanes,  
dépôts de véhicules.

### Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions dont la sous destination est l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
  - La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12.
- Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :**
- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

### Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions comportant 4 niveaux et plus doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m ; il n'est pas fixé de règle aux autres constructions. La hauteur des constructions implantées à moins de 5 m de l'alignement est limitée.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

#### **De plus dans toute la zone :**

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide **ou des vérandas ou serres** doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m (telles qu'abris de jardin...) doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article Ua 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut pas excéder 10 m. Un seul niveau habitable est autorisé dans le comble. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 8,10 m. La hauteur des constructions implantées à moins de 5 m de l'alignement est limitée à deux niveaux, R + C.

Constructions de locaux accessoires édifiés en annexe et en extension : leur hauteur est limitée à 4,5 m hors tout.

Constructions de locaux accessoires édifiés en annexe et en extension situés entre la construction existante et l'alignement, à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'alignement : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, d'un seul bloc, (voir le guide de recommandations mis en annexe au présent règlement),
- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public et que leur implantation soit privilégiée sur des volumes secondaires.

### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

#### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

#### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 40° et 50° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois

#### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), en ardoise naturelle, en chaume, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. La tôle ondulée est interdite.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (dont les locaux accessoires tels les annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le verre et les matériaux similaires, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante. [Les couvertures de pergola en système d'ombrage orientable en alu peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère](#)

### **Article Ua 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis situés dans un secteur identifié** au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les devantures commerciales, les maisons de bourg et bourgeoises figurant au guide « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » cité en annexe au présent règlement.

### **Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- un mur plein réalisé en maçonnerie, d'une hauteur hors tout de 2,50 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- un mur bas réalisé en maçonnerie surmonté ou non de dispositifs tels que lices, panneaux pleins ou ajourés, grillage, treillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m hors tout ;
- les deux dispositifs précédents peuvent être combinés, par exemple pour encadrer un portail ou un portillon ;

- une haie taillée composée d'essences végétales locales, maintenue à une hauteur de 1,80 m maximum, doublée ou non de grillage ou treillage de 1,80 m de hauteur maximum.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme
- les panneaux en dits « décoratifs »
- **les murs préfabriqués type plaque de béton s'ils sont teintés dans la masse avec une teinte correspondant à celle des murs traditionnels.**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 m.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : Les prescriptions s'appliquant à ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre voire en aire de stationnement perméable.

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

## **Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle et logement issu de changement de destination : il sera aménagé par logement au moins 1,5 place non close, arrondie à l'entier supérieur.

### Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès est interdit sur **les sentes rurales** dont la sente n° 41 dite du Potencourt.

### **Article Ua 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé.

## II - Règles applicables à la zone Ub

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au bâti postérieur aux années 1950. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- De la destination commerce et activités de service, est interdite la sous destination « **commerce de gros** ».
- Sont interdites les constructions à destination de **l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière**.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont interdites les sous destinations « **industrie et entrepôt** ».
- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : sont interdites les sous destinations « **autres équipements recevant du public** ».
  
- **Travaux, installations et aménagements :**
  - stationnement des caravanes sur parcelle non bâtie,
  - aménagement de terrains de camping,
  - aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
  - dépôts de véhicules.

#### Article Ub 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions dont la sous destination est l'artisanat, le commerce de détail, la restauration sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12.
  
- **Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :**
  - les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
  - Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
    - les constructions à destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, de bureau de même que les constructions et installations annexes,
    - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
    - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## **Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé.

# **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Cas de constructions à édifier sur une parcelle bordée par plusieurs voies ou emprises publiques :

- le long de la voie où est prévu l'accès charretier principal, les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ;
- le long des autres côtés ou de (ou des) la voie(s) secondaire(s), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

**De plus dans toute la zone :**

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide **ou des vérandas ou serres** doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m (telles qu'abris de jardin...) doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup>.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article Ub 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> : la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut pas excéder 8 m. Un seul niveau habitable est autorisé dans le comble. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 6,5 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

## **Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

**Prescriptions générales**

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.  
La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, d'un seul bloc.
- (voir le guide de recommandations mis en annexe au présent règlement)

### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

#### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

#### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 50° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées pour des annexes et des extensions si elles sont couvertes en zinc ou végétalisées.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. [Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois](#)

#### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), en ardoise naturelle, en chaume, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. La tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels les annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le verre et les matériaux similaires, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante. La tôle ondulée est interdite. [Les couvertures de pergola en système d'ombrage orientable en alu peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère](#)

### **Article Ub 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### **Éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les maisons de bourg et bourgeoises figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

### **Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- un mur plein réalisé en maçonnerie, d'une hauteur hors tout de 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- un mur bas réalisé en maçonnerie surmonté ou non de dispositifs tels que lices, panneaux pleins ou ajourés, grillage, treillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m hors tout ;
- les deux dispositifs précédents peuvent être combinés, par exemple pour encadrer un portail ou un portillon ;
- une haie taillée composée d'essences végétales locales maintenue à une hauteur de 1,80 m maximum, doublée ou non de grillage ou treillage de 1,80 m de hauteur maximum.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois

- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme.
- Les panneaux dits « décoratifs »
- **les murs préfabriqués type plaque de béton s'ils sont teintés dans la masse avec une teinte correspondant à celle des murs traditionnels.**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 m.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation publique**

Les essences indigènes sont seules autorisées.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : Les prescriptions s'appliquant à ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné

### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

### **Espaces non imperméabilisés**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation

## **Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : article non réglementé

### Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche, entamée ou non, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement.

### Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale :

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant notamment aux équipements d'intérêt collectif et publics, à des activités économiques principalement commerciales. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- De la destination commerce et activités de service, est interdite la sous destination « **commerce de gros** ».
- Sont interdites les constructions à destination de **l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière**.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont interdites les sous destinations « **industrie et entrepôt** ».

#### **- Travaux, installations et aménagements :**

- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- dépôts de véhicules.

#### **Article Ue 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

##### **Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation, sous destination logement s'il s'agit de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes.
- Les aires de jeux et de sport si elles sont ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12.

#### **Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Ue 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Article non réglementé.

##### **Article Ue 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Article non réglementé.

##### **Article Ue 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

##### **Article Ue 4-4 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

##### **Article Ue 4-5 Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ue 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

## **Article Ue 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

### **Article Ue 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

## **IV - Règles applicables à la zone Uh**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine peu dense correspondant principalement aux hameaux et à une zone de transition entre vallée et plateau en centre bourg. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Uh 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Constructions à destination d'habitation, est interdite la sous destination **hébergement**.
  - Constructions à destination de commerce et activités de service, est interdite la sous destination **commerce de gros**.
  - Constructions à destination de **l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière**.
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont interdites les sous destinations **industrie et entrepôt**.
  - Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : sont interdites les sous destinations **autres équipements recevant du public**.
- Travaux, installations et aménagements :**  
stationnement des caravanes sur parcelle non bâtie,  
aménagement de terrains de camping,  
aménagement de terrains de stationnement de caravanes,  
aires de jeux et sports,  
dépôts de véhicules.

#### **Article Uh 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions dont la sous destination est l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12.

#### **Article Uh 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non régleménté

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Uh 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Uh 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Cas de constructions à édifier sur une parcelle située en angle bordée par une ou plusieurs voies :

- le long de la voie où est prévu l'accès charretier principal, les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- le long des autres côtés ou de (ou des) la voie(s) secondaire(s), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

#### **Article Uh 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative ; la distance du retrait par rapport aux limites doit être au moins égale à 3,0 m.

**De plus dans toute la zone :**

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide **ou des vérandas ou serres** doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m (telles qu'abris de jardin...) doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

#### **Article Uh 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non régleménté.

#### **Article Uh 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains.

L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup>.

#### **Article Uh 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> : la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut pas excéder 8 m. Un seul niveau habitable est autorisé dans le comble. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 6,5 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

### **Article Uh 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article Uh 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

**Prescriptions générales**

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, d'un seul bloc.
- (voir le guide de recommandations mis en annexe au présent règlement)

## Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

### Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 50° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois.

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. **Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois**

### Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas et des abris de jardin seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le tavaillon (tuile de bois), le zinc, le cuivre ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le verre et les matériaux similaires, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante. **Les couvertures de pergola en système d'ombrage orientable en alu peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère**

## Article Uh 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**Éléments bâtis situés dans un secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les maisons rurales figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

## Article Uh 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- un mur plein réalisé en maçonnerie, d'une hauteur hors tout de 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- un mur bas réalisé en maçonnerie surmonté ou non de dispositifs tels que lices, panneaux pleins ou ajourés, grillage, treillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m hors tout ;
- les deux dispositifs précédents peuvent être combinés, par exemple pour encadrer un portail ou un portillon ;
- une haie taillée maintenue à une hauteur de 1,80 m maximum, doublée ou non de grillage ou treillage de 1,80 m de hauteur maximum.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).
- Les panneaux dits « décoratifs »
- **les murs préfabriqués type plaque de béton s'ils sont teintés dans la masse avec une teinte correspondant à celle des murs traditionnels.**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 m.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : Les prescriptions s'appliquant à ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Espaces non imperméabilisés** : 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre voire en aire de stationnement perméable.

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

**Article Uh 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement et au moins 1,5 place non close par logement d'une surface de plancher inférieure à 70 m<sup>2</sup>.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche, entamée ou non, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement.

Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## **V - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Exploitations agricole et forestière.
- Constructions à destination d'habitation, est interdite la sous destination « hébergement ».

#### **Article Ux 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les constructions à sous-destination de commerce de détail s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de déplacement d'une activité existante.
- les constructions à destination d'habitation :
  - si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées,
  - et si le logement présente une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>,
  - et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

#### **Article Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ux 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Ux 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'alignement des routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 15 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m ; cette distance est portée à 10 m au moins pour les constructions à destination industrielle.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ou d'une hauteur à l'égout inférieure à 4 m : article non réglementé.

##### **Article Ux 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Article non réglementé.

##### **Article Ux 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

##### **Article Ux 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

##### **Article Ux 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faitage ou au couronnement (pour les toitures terrasses) ne peut pas excéder 12 m, avec possibilité de dépassement ponctuel pour la réalisation d'installations techniques spéciales de grande hauteur (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau...).

La hauteur des constructions non accolées (annexes) ne peut pas excéder 6 m au faitage avec possibilité de dépassement ponctuel pour la réalisation d'installations techniques spéciales de grande hauteur (silo, antenne, cheminée, pylône, réservoir d'eau...).

## **Article Ux 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ux 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

## **Article Ux 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

#### **Espaces non imperméabilisés**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre, ou en aire de stationnement perméable.

## **Article Ux 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante :

- constructions à destination industrielle : il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par emploi ou par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes avec un minimum de 5 places ;
- constructions à destination commerciale, artisanale et de bureau : il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement ;
- constructions à destination d'entrepôt, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 places ;
- constructions à destination autre qu'entrepôt, industrielle, commerciale, artisanale ou de bureau, il ne leur est pas fixé de règle.

## **VI - Règles applicables à la zone 1AU**

### **Article 1AU 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

### **Article 1AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

- Tout programme de 6 logements et plus devra présenter un minimum de 30% de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.

<h2><b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></h2>
--

### **Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 1AU 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article 1AU 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article 1AU 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article 1AU 4-4 Emprise au sol des constructions**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article 1AU 4-5 Hauteur des constructions**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article 1AU 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- un mur plein réalisé en maçonnerie, d'une hauteur hors tout de 2,50 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- un mur bas réalisé en maçonnerie surmonté ou non de dispositifs tels que lices, panneaux pleins ou ajourés, grillage, treillage, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m hors tout ;
- les deux dispositifs précédents peuvent être combinés, par exemple pour encadrer un portail ou un portillon ;
- une haie taillée maintenue à une hauteur de 1,80 m maximum, doublée ou non de grillage ou treillage de 1,80 m de hauteur maximum.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).
- Les panneaux dits « décoratifs ».

- les murs préfabriqués type plaque de béton s'ils sont teints dans la masse avec une teinte correspondant à celle des murs traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 m.

### **Article 1AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **VIII - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production. Il est précisé que les citernes ne sont pas considérées comme construction.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

#### **Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article A4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

##### **Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

### **Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

### **Article A 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> ; l'emprise au sol de leurs annexes et extensions ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>.

### **Article A 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

## **Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant le bâti d'activité économique et agricole figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

##### **Constructions à destination agricole**

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

##### **Constructions à destination d'habitation :**

###### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs seront de ton pierre

###### **Aspect des couvertures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, à l'exception des vérandas, sera couverte en tuile de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), en ardoise naturelle, en chaume, en zinc pré-patiné, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

#### **Éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments agricoles figurant au guide « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » cité en annexe au présent règlement.

#### **Abris pour animaux**

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

## **Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Haies, sont seules autorisées :**

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie composée d'essences locales.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

## **Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Logement issu d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement dans le volume bâti existant et 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher issus du changement de destination.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE NATURELLE**

## **IX - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage, riches de biodiversité. L'indice « i » signale le cas échéant les parties inondables de la zone et l'on se reportera aux prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les déclarations préalables, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19, 151-23)...

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel constitué de parcs et jardins.

Le **secteur de taille et de capacité limitées** (Stecal) **Ni** est à vocation de loisirs (base ULM et observatoire astronomique).

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Sont seuls admis dans la **zone N** :

1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale et forestière, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.
4. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale et forestière, à condition qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

Sont seules admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Limités à deux par unité foncière, les locaux accessoires à destination d'habitation sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient affectés aux parcs et jardins (abris de jardins, serres...);
- les piscines si elles ne sont pas couvertes ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seules admises dans le **secteur Ni** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations si elles sont liées et nécessaires à la pratique collective de l'ULM ou de l'astronomie et si leur nombre n'excède pas trois ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article N4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

article non réglementé.

#### **Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Article non réglementé.

#### **Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

#### **Article N 4-4 Emprise au sol des constructions**

**Secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

**Secteur Ni** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

#### **Article N 4-5 Hauteur des constructions**

**Zone N** : il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

**Secteur Nj** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout.

**Secteur Ni** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,0 m hors tout ; il pourra être admis un dépassement de cette hauteur pour une construction d'emprise limitée à 15 m<sup>2</sup> et destinée à l'observation du ciel.

**Dans toute la zone et tous ses secteurs :**

- la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

### **Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

**Prescriptions générales**

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Constructions d'une superficie inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>-30 m<sup>2</sup> (abris de jardins, serres...) : ~~en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante, le verre ou matériaux similaires d'aspect.~~ Sont interdits la tôle ondulée et matériaux similaires

### **Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Clôtures**

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; les grillages présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

### Occupations et utilisations des sols

#### **Construction**

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

#### **Annexe**

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

#### **Extension**

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

#### **Façade**

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

#### **Pignon**

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

**Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social** (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

#### **Destination/affectation**

**La notion de destination** des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc.

Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de « *Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

### **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

### **Installations et aménagements**

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

### **Patrimoine**

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale :** il s'agit de constructions –souvent d'anciennes Constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

### **Terrain/parcelle/unité et propriété foncière**

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

### **Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble**

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « 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 ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

**Opération d'ensemble** : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

**Permis groupé** : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives**

### **Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

### **Accès**

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

### **Alignement**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

### **Limites séparatives**

*Limite latérale* : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

*Limite de fond de parcelle* : limite opposée à la limite de référence.

**Marge de recul** : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

**Retrait** : c'est l'espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vue** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :  
– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;  
– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La

hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application du ou des articles concernés :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des du ou des articles concernés :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur les limites séparatives.

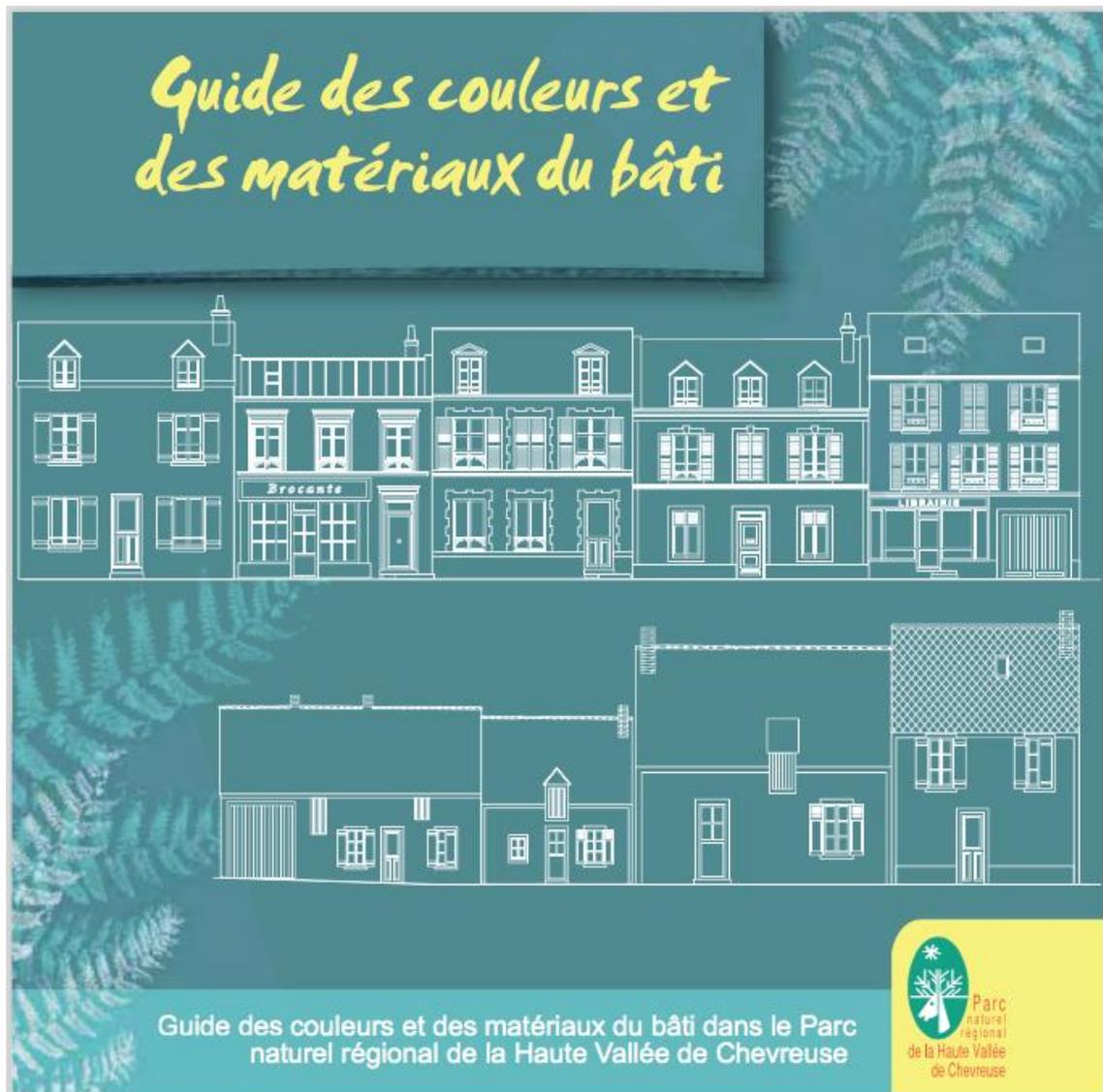
## Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

## Annexe 2

### Guide des couleurs et des matériaux du bâti



téléchargeable sur le site :

[https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide\\_couleur.pdf](https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf)

## **Annexe 3**

### **Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides**

[http://carmen.developpement-  
durable.gouv.fr/18/BSN\\_milieux\\_aquatiques\\_humides.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/BSN_milieux_aquatiques_humides.map)

\*\*\*\*\*

## Annexe 4

### L'intégration architecturale des capteurs solaires

CAUE 78

GUIDE SOLAIRE  
FICHE N°1



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.  
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

### III

#### POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

1/4

### III

## BÂTI EXISTANT

### UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Etre particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit.  
Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines), Cabinet Méandre, architectes  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été.  
Maison rurale à Mion-la-Chapelle (Yvelines)  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse



### III

## DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

### SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© PNR du Vexin français

### CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.  
© VELUX



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

2/4

### III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.  
Maison individuelle en Moselle.  
© Michaël Osswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.  
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines) © CAUE 78



#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.  
L'île d'Abeau (Isère) © Photowatt

#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.  
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78

#### CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

### III SE RENSEIGNER

#### POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

**CAUE 78**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles  
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60  
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

**SDAP 78**  
Service départemental de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines  
Architectes des bâtiments de France  
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles  
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18  
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

**Parc naturel régional de la Haute Vallée  
de Chevreuse**  
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage  
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47  
www.parc-naturel-chevreuse.fr  
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

**Parc naturel régional du Vexin français**  
Maison du Parc 95450 Théméricourt  
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11  
www.pnr-vexin-francais.fr  
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

### POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

### POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

**ADEME Ile-de-France**  
Agence de l'environnement et de la maîtrise  
de l'énergie  
6-8, rue Jean-Jaurès  
92807 Puteaux Cedex  
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84  
http://ile-de-france.ademe.fr

**ARENE**  
Agence régionale de l'environnement  
et des nouvelles énergies  
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris  
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41  
www.arenidf.org

**CONSEIL GENERAL 78**  
Pôle environnement  
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex  
tél : 01 39 07 80 98  
www.yvelines.fr

### POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

**ALME-SQY**  
Agence locale de maîtrise de l'énergie  
de Saint-Quentin en Yvelines  
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux  
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

**ENERGIES SOLIDAIRES**  
Agence conseil éco-construction Seine-Aval  
Parc des Vignes  
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes  
tél : 01 39 70 23 06  
courriel : contact@energies-solidaires.org

**ECE**  
Espace Conseil Environnement  
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie  
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

### III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?



édition 2009

\*\*\*\*\*