



Département de l'Eure, commune de

# Pressagny-l'Orgueilleux



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 décembre 1980  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 3 février 1989  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 mars 1992  
3<sup>e</sup> modification approuvée le 7 janvier 1994  
4<sup>e</sup> modification approuvée le 26 janvier 2006

Révision du Plu prescrite le 3 septembre 2015  
**Projet de Plu arrêté le 6 juin 2019**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 juin 2019  
arrétant le plan local d'urbanisme de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux

Le maire, Pascal Moreau,

## Règlement écrit



Date :

**24 mai 2019**

Phase :

**Arrêt du projet & enquête publique**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de **Pressagny-l'Orgueilleux** 9, rue aux Huards, (27510)  
courriel : [mairie.pressagny.lorgueilleux@wanadoo.fr](mailto:mairie.pressagny.lorgueilleux@wanadoo.fr)  
Site : [www.pressagny-l-orgueilleux.a3w.fr](http://www.pressagny-l-orgueilleux.a3w.fr)

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

# 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 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 3 Division du territoire en zones .....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles .....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub .....	14
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	19
Chapitre III - Règles applicables au secteur 1AU .....	20
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	25
Chapitre IV - Règles applicables à la zone A.....	26
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	31
Chapitre V - Règles applicables à la zone N.....	32
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	38
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies.....	46
Annexe 3 Fiches actions extraites du Scot, la charte paysagère et architecturale du pays du Vexin normand Fiche 2-6 - Qualifier la construction : préserver l'architecture existante Fiche 2-7 - Qualifier la construction : accueillir l'habitat contemporain Fiche 2-8 – Appuyer les nouvelles constructions.....	47
Annexe 4 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire .....	63

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pressagny-l'Orgueilleux (Eure).

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. 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 permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. 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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### **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 L151-19 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.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'aspect 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.

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments traditionnels figurant à l'annexe 3 du présent règlement. Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature de matériau, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (**haies, arbres, boisements...**) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. L'arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement. En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## **Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

### **Généralités**

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code de l'Environnement, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

### **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. 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.

### **Équipements techniques**

Équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne d'hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique et à l'exception des éoliennes individuelles, ils ne devront pas être visibles du domaine public et dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies pour les intégrer au paysage naturel et urbain.

## **Article 3 Division du territoire en zones**

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 suivantes : Ua, Ub ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone : 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur N1 auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints 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 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.

### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :**

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Supprimé

Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **Article 4 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Il s'agit de la zone urbaine d'habitat ancien correspondant au centre village.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent aux « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application des articles L.151-19 et L.151-23 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

## **Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à destination industrielle et d'activité polluante ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour cheval et autre, élevage de chiens...).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules quel qu'en soit le nombre.

## **Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, installations et aménagements à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions de constructions et installations existantes ;
- si elle constituent l'habitat permanent de leurs habitants, les caravanes sont autorisées sur parcelles non bâties à raison d'une seule par unité foncière ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

## **Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

## **Article Ua 5 Supprimé**

## **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement si la continuité visuelle est préservée soit par un mur existant soit par un mur à construire ; dans ce dernier cas, le mur devra être implanté à l'alignement et présenter une hauteur maximum de 2,00 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## **Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ua 9 Emprise au sol des constructions**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

## **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 m et 9 m au faîtage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La préservation des formes traditionnelles et la simplicité des volumes sera traduite par des plans masses privilégiant un volume rectangulaire allongé et des extensions plus restreintes - ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple.

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

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

### **Façades :**

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé du bardage ou une vêtue, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Les matériaux autorisés sont :

la brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identique aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;

les enduits grattés d'aspect traditionnel à la chaux, teintés dans les tons allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères plus ocrées ;

la maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) traitée en enduit à *pierres vues* ;

le colombage ;

la bauge ;

le bardage bois ou les clins de bois dont les teintes seront adaptées à l'environnement bâti et paysager.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

### **Pentes des toitures :**

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 35° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

### **Matériaux des couvertures :**

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

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli (40 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre ou le zinc de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives (ou tuiles à rabat) étant interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

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.

#### **Bâtiments à destination autre que l'habitation :**

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

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,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils soient disposés sur la versant de toiture le moins visible de l'espace public,
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

### **Clôtures :**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur plus élevée ; les murs seront réalisés en matériaux autorisés pour les façades et seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ;
- sous réserve d'être en accord avec le style de la construction, il pourra être accepté un mur bahut surmonté d'un barreaudage métallique voire de lices bois, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

### **Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. 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.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions nouvelles à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement non closes par logement ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, changement de destination et d'affectation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- il ne leur est pas fixé de règle.

### **Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées ; leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

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

leur arrachage, partiel ou total, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Article Ua 14 Supprimé**

### **Article Ua 15 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 sera réalisée en matériau perméable. 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,
- 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.

**Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Il s'agit de la zone d'extension urbaine relativement récente et d'aspect pavillonnaire.

### **Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à destination industrielle et d'activité polluante ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- sur parcelles non bâties, le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour cheval et autre, élevage de chiens...).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules quel qu'en soit le nombre.

### **Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes sont autorisées à raison d'une seule par unité foncière, si elles ne constituent pas un habitat permanent ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

### **Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Article Ub 5 Supprimé**

### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### **Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Ub 9 Emprise au sol des constructions**

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain ; cette règle pourra ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

### **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

#### **Façades :**

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est lorsqu'est utilisé du bardage ou une vêtue, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Les matériaux autorisés sont :

la brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identique aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;

les enduits grattés d'aspect traditionnel à la chaux, teintés dans les tons allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères plus ocrées ;

la maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) traitée en enduit à *pierres vues* ;

le colombage ;

la bauge ;

le bardage bois ou les clins de bois dont les teintes seront adaptées à l'environnement bâti et paysager.

#### **Pentes des toitures :**

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ;

les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer

aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

### **Matériaux des couvertures :**

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

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre ou le zinc de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

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.

#### **Bâtiments à destination autre que l'habitation :**

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

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,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

### **Clôtures :**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées maintenues à 2,00 m de hauteur composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lice l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

### **Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. 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.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement non closes par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup> et 3 places non closes par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, changement de destination et d'affectation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement non closes par logement.

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées ; leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

### **Article Ub 14 Supprimé**

### **Article Ub 15 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 sera réalisée en matériau perméable. 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,
- 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.

### **Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **Chapitre III - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit de la zone d'urbanisation future.

### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Sont admises, sous réserve que :

- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé...) qui soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- et que les possibilités d'opérations sur tous les terrains voisins soient préservées.

1 - les opérations d'urbanisation à destination principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les constructions à destination d'artisanat, commerce ou de bureau de même que les constructions et installations annexes.

### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Principes d'accès**

Les principes d'accès figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

## **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

## **Article 1AU 5 Supprimé**

## **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement ; lorsque le garage n'est pas implanté à l'alignement, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 6 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m ; lorsque la façade comporte de vues droites, la construction devra être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 6 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

## **Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25 % de la superficie totale du terrain ; cette valeur pourra atteindre 30 % en cas d'opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale privilégiant un caractère rural. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

## **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égoût des toitures ne doit pas excéder 7 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m du niveau du terrain naturel avant travaux.

## **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

### **Façades :**

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est lorsqu'est utilisé du bardage ou une vêtue, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Les matériaux autorisés sont :

la brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identique aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;

les enduits grattés d'aspect traditionnel à la chaux, teintés dans les tons allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères plus ocrées ;

la maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) traitée en enduit à *pierres vues* ;

le colombage ;

la bauge ;

le bardage bois ou les clins de bois dont les teintes seront adaptées à l'environnement bâti et paysager.

### **Pentes des toitures :**

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ;

les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

## **Matériaux des couvertures :**

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

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre ou le zinc de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

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.

### **Bâtiments à destination autre que l'habitation :**

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

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,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

## **Clôtures :**

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées maintenues à 2,00 m de hauteur composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lice l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

## **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. La longueur minimale du dégagement sera de 5 m. 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.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 3 places par logement ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> par place de surface réservée au stationnement) par logement.

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées ; leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

### **Article 1AU 14 Supprimé**

### **Article 1AU 15 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 sera réalisée en matériau perméable. 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,
- 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.

### **Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre IV - 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*.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation**.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application des articles L.151-19 et L.151-23 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2 ; sont notamment interdites les carrières et les installations connexes.
- En zone inondable sont interdits : les changements de destination des bâtiments existants, les constructions de toute nature ainsi que les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion seront interdites, les reconstructions après sinistre si le sinistre est l'inondation.

### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 50 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole... ) ;
- Les constructions et installations 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.

### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

## **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

## **Article A 5 Supprimé**

## **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Le long des routes départementales n° 313**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 12 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

### **Le long des autres voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

**Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :** par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'égout du toit égale ou inférieure à 4 m, elle doit être édifiée en contiguïté d'au moins une limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation et installations n'est pas réglementée, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

### **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront ne pas respecter les règles ci-dessous sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

#### **Façades**

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

Les façades seront réalisées :

- en brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identique aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;
- en enduits teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ;
- en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ;
- en colombage ;
- en bardage bois ou en clin de bois.

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

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (équivalent Ral 5001), bleu-saphir (équivalent Ral 5003), bleu-gris (équivalent Ral 5008), bleu-azur (équivalent Ral 5009), gris-anthracite (équivalent Ral 7016), gris-noir (équivalent Ral 7021). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clin de bois sont autorisés, s'ils sont peints dans les teintes ci-dessus ou d'aspect mat.

## **Matériaux des couvertures :**

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

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte vieillie ou flammée (27 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle ou le zinc.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

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

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la tuile plate brunie ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre, mais les tôles, ondulées ou non, sont interdites.

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. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

### **Constructions basse ou très basse énergie,**

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

## **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Pressagny-l'Orgueilleux, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site.

Pour les haies ni agricoles ni forestières, seules les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

L'utilisation des peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) de même que les lauriers palmes (*Prunus lauro-cerasus*) pour établir des haies ou des rideaux est interdite.

L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite entre les espaces agricoles et la zone agglomérée.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu. Les opérations d'entretien des fonds ruraux ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Dans les **espaces boisés classés** (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. 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 A 14      Supprimé**

#### **Article A 15      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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,
- 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.

#### **Article A 16      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## **Chapitre V - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux parties naturelles du territoire communal.

Le **secteur N1** correspond à des espaces de loisirs collectifs.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation**.

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application des articles L.151-19 et L.151-23 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

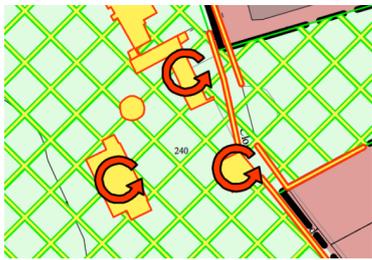
### **Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2 ; sont notamment interdites les carrières et les installations connexes.
- En zone inondable sont interdits : les changements de destination des bâtiments existants, les constructions de toute nature ainsi que les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion seront interdites, les reconstructions après sinistre si le sinistre est l'inondation.

### **Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

**Sont autorisés dans la zone N :**

- en secteur inondable, ne sont autorisés que les aménagements conservatoires et les travaux liés à l'amélioration du confort, sans création de pièce d'habitation supplémentaire ;
- les constructions et installations à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- les constructions à destination agricole à usage d'abris pour animaux si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et s'ils sont ouverts au moins sur un côté ;
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions, installations et travaux divers directement liés à l'exploitation de la forêt ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'hébergement hôtelier :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments situés rue du Clos-de-l'Aître, ainsi qu'aux lieux-dits Le Chesney et La Madeleine et s'ils sont repérés par une flèche rouge sur les extraits graphiques ci-après.



- les annexes et les extensions des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural tels que définis au lexique en annexe n° 1 au présent règlement,
  - et sous réserve de ne pas dépasser soit 30 % maximum de l'emprise au sol de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m<sup>2</sup> maximum de l'emprise au sol, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;
  - et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale,
  - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme :
  - si elles sont à édifier dans un parc repéré au titre de l'article L151-23 figurant au règlement graphique ;
  - et s'il s'agit de « fabriques » de parc planté telles que définies au lexique en annexe n° 1 du présent règlement,
  - et si leur emprise au sol reste mesurée,
  - et si elles ne sont pas affectées au logement,
  - et sous réserve d'être justifiées par un projet de paysage tel que défini au lexique en annexe n° 1 du présent règlement.
- les systèmes d'assainissement autonomes.

**Sont seuls autorisés dans le secteur NI :**

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont ouverts au public et destinés à la pratique collective d'activités pédagogiques, culturelles, sportives, touristiques ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti ;
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

**Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

**Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article N4            Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

#### **Article N5            Supprimé**

#### **Article N6            Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul des voies existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 1 m.

#### **Article N7            Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

#### **Article N8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article N9            Emprise au sol des constructions**

Emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la parcelle.

#### **Article N10           Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination d'habitation, en ce compris leurs annexes et extensions, doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et un comble. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit et celle des abris pour animaux à 4 m hors

tout. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Secteur NI :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

### **Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La préservation des formes traditionnelles et la simplicité des volumes sera traduite par des plans masses privilégiant un volume rectangulaire allongé et des extensions plus restreintes - ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple.

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

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

#### **Restauration ou réhabilitation des constructions repérées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, notamment en respectant la modénature : les ouvertures, les bandeaux, les corniches, les gouttes d'eau, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les menuiseries anciennes seront soit restaurées si leur état le permet, soit restituées et utilisées comme modèle. Les menuiseries nouvelles seront réalisées en aluminium, en bois ou en matériau d'aspect bois et s'inspireront des modèles traditionnels : épaisseur des bois, dimensions des carreaux, teintes, etc. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### **Façades :**

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé du bardage ou une vêtue, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Les matériaux autorisés sont :

- la brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identique aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;
- les enduits grattés d'aspect traditionnel à la chaux, teintés dans les tons allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères plus ocrées ;
- la maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) traitée en enduit à *pierres vues* ;
- le colombage ;
- la bauge ;
- le bardage bois ou les clins de bois dont les teintes seront adaptées à l'environnement bâti et paysager.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### **Pentes des toitures :**

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 40° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toiture. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

### **Matériaux des couvertures :**

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

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli (40 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle le chaume, le cuivre, le zinc de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte sombre, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives (ou tuiles à rabat) étant interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

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.

#### **Bâtiments à destination autre que l'habitation :**

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

**Abris de jardin et pour animaux** (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>) :

ils seront réalisés uniquement en bois ; leur couverture devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; les abris pour animaux seront ouverts au moins sur une face.

### **Clôtures :**

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. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

## **Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies ni agricoles ni forestières, seules les essences figurant à l'annexe n° 2 du présent règlement sont autorisées. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les **espaces boisés classés** (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. 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 N14      Supprimé**

#### **Article N 15      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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,
- 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.

#### **Article N 16      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.

## 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.

##### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

##### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

##### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

**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.

##### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

##### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

### **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.

### **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 usage 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 torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate 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 ouverts au public 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**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche*

*technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l’habitat, de l’urbanisme et des Paysages)*

**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 (stationnement à l’air libre, charreteries ou car-port par exemple).

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 naturel avant travaux 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.

L'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

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

- 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 le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

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

## Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 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 communauté de communes 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

## **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

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des

#### haies

<b>Charme</b> (indigène, feuillage marcescent) <b>Hêtre</b> (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
<b>Troène</b> (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
<b>If</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, est très toxique, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Buis</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Lierre</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

\*\*\*\*\*

## Annexe 3

### Fiches actions extraites du Scot, la charte paysagère et architecturale du pays du Vexin normand

#### Fiche 2-6 - Qualifier la construction : préserver l'architecture existante

#### Fiche 2-7 - Qualifier la construction : accueillir l'habitat contemporain

#### Fiche 2-8 – Appuyer les nouvelles constructions

Charte réalisée par

**HABITAT & DEVELOPPEMENT 27/ Agence ROUMET-GUITEL- Octobre 2010**

## **Fiche 2-6 - Qualifier la construction : préserver l'architecture existante des centres anciens**

### **Objectif :**

Mettre en valeur les particularités du territoire et ses paysages bâtis traditionnels

### **Démarche :**

- **Etablir une analyse des principales caractéristiques du bâti** permettant de caractériser les spécificités de l'architecture locale
- **Définir les possibilités d'évolution du bâti existant** tout en conservant le volume général
- **Intervenir au plus près des dispositions anciennes** en conservant les gabarits, les couleurs, les matériaux

### **Partenaires et outils :**

- Les professionnels de l'aménagement (CAUE, architectes, promoteurs & constructeurs, etc.) et entreprises du bâtiment
- Le PLU notamment à travers l'article 11 du règlement et le classement en éléments remarquables de certains bâtis, le permis d'aménager et le permis de construire
- Sensibilisation auprès des propriétaires et entreprises du bâtiment

Charte paysagère et architecturale – Fiches actions

56

## Conservier le rythme des façades : ouvertures et modénatures



### Ouvertures :

Elles rythment la composition de l'architecture :

- Les pignons sont rarement percés d'ouvertures
- Les baies sont rectangulaires et plus hautes que larges (leur encadrement est en brique notamment lorsque les murs sont en remplissage de tout venant, et plus fréquemment en brique)
- Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française
- Les volets sont essentiellement battants, éventuellement pliants et en bois peint
- Les portes d'entrée sont d'un seul battant, pleines avec une imposte vitrée ou constituées d'une partie vitrée protégée par un barreaudage
- Les portes charretières à deux battants sont en bois plein peint

### Modénatures :

Elles représentent les éléments d'ornementation qui sont intégrés à la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, motifs. Il est important de les conserver lors d'un ravalement.



### Recommandations :

- Conserver les encadrements en brique, pierre, colombage
- Conserver des fenêtres plus hautes que larges et les volets battants ou pliants
- Préserver une unité des bandeaux et corniches et les détails d'ornements
- Eviter les enduits uniformes
- Préserver le rythme et la taille des ouvertures

## Conserver l'unité du bâti : volumétrie et toitures



### Volumétrie :

- Les habitations présentent souvent un aspect massif, avec des volumes simples.
- Elles se composent d'un niveau avec grenier ou de deux niveaux surmontés par un toit à deux ou quatre versants.
- Le faitage est généralement parallèle à la voie et quelquefois perpendiculaire pour casser la monotonie de la façade sur rue.
- L'enchaînement des maisons, des pignons et des murs de clôture rythme la voie en donnant quelques variations de retraits, hauteurs et volumes.

### Toitures :

- La pente est globalement proche de 45° avec une forme de deux versants en général. On trouve aussi des quatre versants notamment pour des maisons plus importantes.
- Les matériaux de couverture les plus répandus sont l'ardoise et la petite tuile ainsi que la tuile mécanique sur des bâtiments.
- Les souches de cheminée sont principalement en brique et dépassent le faitage.
- La présence de lucarnes pour éclairer les combles est très répandue.

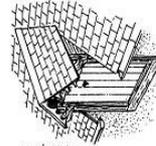
Modèles de lucarnes les plus présents dans le Pays, à conserver :



lucarne à deux pans dite Jacobine, en bâtière ou à cheval



lucarne à croupe, dite capucine ou à la capucine



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière

### Recommandations :

- Privilégier les lucarnes en particulier sur les façades-rues
- Maintenir des pentes de toiture d'au moins 40°
- Conserver les volumes existants

## Retrouver les matériaux du Pays : une dominante pierre, brique, colombage

Les matériaux que l'on retrouve dans les communes du Pays du Vexin se caractérisent par une grande diversité : brique pleine, pan de bois avec remplissage torchis, pierre, silex noir et blond, moellons, petite tuile et ardoise naturelle. Ces matériaux marquent différentes époques de construction. Les plus répandus demeurent la brique, la pierre et le colombage.



### Recommandations :

- Conserver l'harmonie des couvertures par la pose de petites tuiles ou d'ardoises naturelles
- Adapter les modes de réhabilitation en fonction de la nature des matériaux et de leur état : éviter l'enduit sur les façades en brique (rejointement) et en pierre taillée ; sur façade en moellon, l'enduit est possible avec utilisation de la chaux ; pour les façades en colombage : traitement de l'entre-colombage avec enduit à la chaux

**Quelques exemples**



**La mise en valeur du bâti et de ses matériaux a été intégrée dans cette réhabilitation :** rejointement des briques pleines, conservation de soubassements en moellon et silex, toiture en ardoise naturelle, préservation des ouvertures, des volets battants et des encadrements en brique donnant le rythme à la façade.



Le traitement par des joints en ciment des soubassements autour des silex est à éviter.



Le traitement par un enduit ciment des soubassements et la réalisation de fenêtres de toit dénaturent le caractère du bâti.



**Ces façades ont perdu leur rythme** par la mise en œuvre d'un enduit uniforme.



D'autre part, le traitement par l'enduit provoque des remontées d'humidité ascensionnelles sur les murs du bâti.

## Quelques exemples



Le linteau cintré (ci-dessus) qui caractérise les ouvertures est supprimé notamment pour adapter les fenêtres aux dimensions standardisées. L'utilisation du ciment a entraîné d'une part un mauvais rejointement des briques (exemple ci-dessus) et d'autre part la disparition des encadrements et des bandeaux (exemple ci-dessous)



Des bâtis qui ont su globalement préserver leurs principales caractéristiques anciennes mais qui se dénaturés par l'existence du coffre de volets roulants inadaptés au bâti.



La transformation d'un bâtiment doit essayer de garder une homogénéité : une partie de ce bâti a été traitée sans conserver ces éléments d'origine. Seule la couverture en ardoise naturelle et le maintien de la corniche en brique rappellent les dispositions anciennes.

Ce bâti met en évidence l'impact d'un mauvais traitement de l'obturation des ouvertures et des matériaux existants : usage d'agglos, de ciment. Les fermetures auraient dû être réalisées en conservant un retrait correspondant à un trompe l'œil afin de maintenir le rythme de la façade. Un traitement adapté de l'agglo aurait été préférable (enduit).

## Fiche 2-7 - Qualifier la construction : accueillir l'habitat contemporain

### **Objectif :**

Eviter la banalisation des constructions nouvelles et mettre en cohérence les paysages bâtis traditionnels et contemporains

### **Démarche :**

#### **- Adapter le mode de construction à son environnement :**

- nouvelle construction dans un bourg ancien : analyse et prise en compte des caractéristiques de l'existant (typologie du parcellaire, volume, matériaux, etc.)
- nouveaux quartiers : définir les éléments qui devront être maintenus dans la continuité du tissu existant (gabarit, couleur, matériaux, etc.)

**- Définir le mode de construction :** collectif dans les centres, individuel et/ou semi-groupé et/ou collectif dans les zones d'extension ; architecture traditionnelle ou contemporaine ; en lien avec le développement durable

**- Inciter à la création architecturale par des professionnels :** faire savoir qu'un architecte peut réaliser une maison au même prix qu'un constructeur

### **Partenaires et outils :**

- Les professionnels de l'aménagement (CAUE, architectes, promoteurs & constructeurs, etc.) et entreprises du bâtiment
- Le PLU notamment à travers l'article 11 du règlement, le permis d'aménager et le permis de construire
- Sensibilisation et information auprès des propriétaires et entreprises du bâtiment

## La construction neuve dans un centre ancien : privilégier la continuité



Etrépagny



Ecouis



Charleval

Trois exemples de création d'opérations de constructions neuves où la continuité avec le tissu existant a été recherchée :

- de l'**habitat collectif dans le centre** : cela reprend la typologie existante du parcellaire
- une **volumétrie qui est en cohérence avec le tissu existant** : hauteur, gabarit et rythme des façades
- un **rappel des matériaux** : brique en façade ou en encadrement d'ouvertures ou en bandeau, toiture en ardoise, présence de lucarnes ou de toit mansardé
- un **traitement avec l'espace urbain** : à Etrépagny, c'est l'immeuble qui ferme le carrefour et qui crée un porche pour les piétons. A Ecouis, c'est le trottoir en brique et le portail à l'alignement des deux immeubles. A Charleval, c'est la création d'un espace vert paysager.

### Recommandations :

- **Favoriser l'utilisation de nouveaux matériaux et la création architecturale tout en s'insérant dans le contexte environnant** :
  - tenir compte des gabarits du bâti existant (hauteur, pente toiture, etc.)
  - rappeler les couleurs de l'architecture traditionnelle
  - adopter des formes simples en maîtrisant la diversité des ouvertures, des types de toitures
  - créer des liens avec l'espace public
- **Trouver une continuité avec l'existant** :
  - s'appuyer sur un élément structurant naturel ou bâti et ne pas poser la construction individuellement

## La construction neuve dans des zones pavillonnaires ou des zones en développement : adapter la diversité au contexte environnant et au mode de construction privilégié

### En général



L'habitat contemporain présente des formes qui ne sont pas en lien avec le bâti existant et qui ne s'appuient sur aucun élément.



Exemple d'une architecture moderne de qualité mais qui ne tient pas compte de son contexte et des spécificités locales notamment concernant la toiture en tuile béton et le traitement des ouvertures en toiture.

### Des exemples pour créer des constructions neuves avec des spécificités de l'architecture locale



Exemple d'un habitat qui a intégré des spécificités de l'architecture locale grâce à l'usage de matériaux traditionnels en façade (colombage, pierre).



Autre exemple d'un habitat qui a intégré des spécificités de l'architecture locale par l'usage de matériaux (brique). En revanche, le positionnement des lucarnes et des bandeaux de briques ne participent pas à l'équilibre général de la construction.

### Recommandations :

- Adapter la construction au site
- Inciter la création architecturale qui intègre les particularités du territoire par le traitement du gabarit, des couleurs, des ouvertures et des décors de façades

**La construction neuve dans des zones pavillonnaires ou des zones en développement : adapter la diversité au contexte environnant et au mode de construction privilégié**



Un habitat contemporain aux formes simples avec une utilisation de matériaux économes.

L'impact des constructions neuves est réel au niveau de leur implantation mais il est atténué par une architecture qui a rappelé les matériaux traditionnels du secteur (brique, colombage) tout en intégrant des matériaux nouveaux (panneaux solaires).



Maison économe dans la Vallée de l'Andelle : la couleur (rouge comme la brique), la toiture en ardoise et la présence d'un rideau végétal sont des éléments qui participent à son intégration dans le paysage.

Une architecture moderne qui a intégré plusieurs matériaux et plusieurs formes.

**Recommandations :**

- Favoriser la pluralité de matériaux sur du pavillon traditionnel en tenant compte des spécificités locales : bois/brique, enduit/brique, etc.
- Intégrer les nouveaux matériaux en lien avec le développement durable pour créer une nouvelle architecture

## Fiche 2-8 - Appuyer les nouvelles constructions

### Objectif :

Implanter la nouvelle construction en s'appuyant sur un ou des éléments préexistants : bosquet, arbre, relief en reprenant les modes d'implantation et les relations habituelles du territoire entre la maison et ces différents éléments

### Démarche :

- **Faire un relevé de l'existant** : topographie, chemin agricole de contournement, arbre remarquable, haie ou bosquet, ru, etc.
- **Définir l'implantation des maisons en fonction de cet appui comme abri mais aussi « calage »**

### Partenaires et Outils :

- Cartes topographiques et visite de site
- Les documents de planification : PLU (espaces boisés classés; éléments remarquables, etc.)
- Les professionnels de l'aménagement (CAUE, urbanistes, paysagistes, architectes, etc.)

**Exemples : S'appuyer sur la topographie**

Sur le plateau, la ferme est bâtie entre des ondulations peu marquées. Elle paraît ancrée dans le sol.

La présence d'un vrai coteau rend le calage plus facile, même pour construire des bâtiments d'activités.



Pour autant, les maisons, appuyées sur la pente épousent le relief sans l'entamer.

**Considérer qu'avant de construire, le sol présente souvent un modelé naturel, puis s'y inscrire**



**Recommandations :**

- L'inscription dans le relief est subtile et ne nécessite pas d'artifice (voir fiche action 1-2)
- Elle doit être appréciée avec du recul

**Exemples : S'appuyer sur un bosquet**



**S'adosser mais maintenir une garde**

Une maison enfouie dans la lisière est incongrue, humide, sans lumière, et menacée par la chute des arbres. La distance minimum à respecter entre la lisière et la construction, correspond à la hauteur des arbres, rabattue au sol.



La hauteur du bois efface celle des constructions pourtant au premier plan.

**Recommandations :**

- Le bosquet doit paraître plus grand que la construction
- La distance entre la maison et le bois doit être confortable (voir fiche action 2-4)

**Exemples : S'appuyer sur un arbre**

**L'arbre, ou le bouquet, a une place particulière qui joue avec la longueur et la hauteur du bâti. Il peut très bien s'installer en façade.**

Un arbre fruitier suffit



ou un petit groupe pour arrêter la limite du village



Le chêne est en façade, le long de la route. La seconde ponctuation est loin derrière mais très présente.

**Recommandations :**  
**- Laisser l'arbre s'épanouir : la ponctuation peut dépasser la construction (voir fiche action 2-4)**

**Exemples : S'appuyer sur un arbre ou un bosquet**

**Les plantes participent pleinement à l'orientation du bâti, amplifiant ou atténuant le relief**

Le village tourne le dos à un bosquet. Sa façade est ouverte vers le sud et l'ouest. Les arbres lui forment un écrin.

Les nouvelles maisons ne bénéficient plus de l'accompagnement des grands arbres et des haies. A l'écart du bourg, elles sortent du cadre topographique en se détachant sur l'horizon.



**Recommandations :**

- Rester dans un cadre maximal donné par la topographie (fiche action 1-2)
- Agrandir à condition de prolonger le cadre formé par la végétation (voir fiche 2-4)

Charte paysagère et architecturale – Fiches actions

## **Annexe 4**

### **Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire**

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referenc>