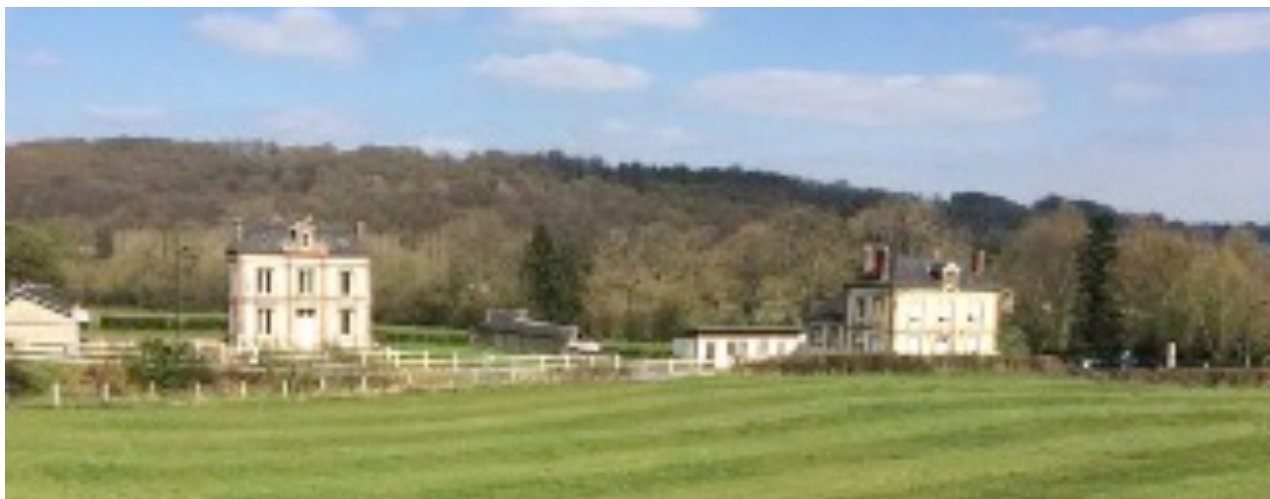


Département de l'Eure, commune de

# Saint-Pierre-de-Cormeilles



## Plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 4 novembre 1983, approuvé le 19 mai 1989  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 décembre 1994  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 28 décembre 2009

Plu prescrit le 22 juillet 2009 et précisé le 21 mars 2013  
Projet de Plu arrêté le 18 juillet 2017

**Plu approuvé le 18 octobre 2018**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du  
18 octobre 2018  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune  
de Saint-Pierre -de-Cormeilles

Le maire, Jacky Lesaulnier

## Règlement



Date :

**15 octobre 2018**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de **Saint-Pierre-de-Cormeilles**  
93, route de Thiberville (27260) tél: 02 32 57 80 18,  
courriel : mairiestpierredecormeilles@orange.fr

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

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ub.....	8
Chapitre II - Règles applicables à la zone Uc.....	14
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ut.....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	27
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	28
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	31
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A.....	32
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	38
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N.....	39
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	45
Annexe 2 Fiches conseils 1 à 6 élaborées par la DRAC et l'unité départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Eure.....	51
Annexe 3 Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure.....	64
Annexe 4 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire.....	70

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Pierre-de-Cormeilles (Eure).

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

#### **Article R111-3**

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.

#### **Article R111-5**

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.

#### **Article R111-6**

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.

#### **Article R111-7**

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.

#### **Article R111-8**

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.

#### **Article R111-9**

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.

#### **Article R111-10**

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. 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.

#### **Article R111-11**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article R111-13**

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 R111-28**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

#### **Article R111-29**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **Article R111-30**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

#### **Article R151-21 : lotissements et autres opérations**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, *le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.*

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

la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

#### **Article L151-23**

Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

L'entretien des fonds ruraux n'est pas soumis à déclaration préalable.

#### **Article L 421-4**

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

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

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

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

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

#### **Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite**

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

## **Article 4 Division du territoire en zones**

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : **Ub, Uc, Ut et Ux** ;
- 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 son secteur **Ap** auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
- la zone naturelle désignée par l'indice **N** et ses secteurs **Ne** et **Nhl** à auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

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

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles en seize 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 et d'accès aux voies ouvertes au public
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 5 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

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

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre village de Saint-Pierre-de-Cormeilles. Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, forestière.
- Sur parcelles bâties ou 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 chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à destination commerciale, d'artisanat, d'activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées si elles sont 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 ;
- les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments fermés situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Zones à risque d'inondation**

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe des rivières.

## **Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Hors agglomération, les accès directs pour les véhicules sur la Rd 810 sont interdits

## **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.

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

### **Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ub 6 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) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul 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.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives, ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Néanmoins, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies -y compris en toiture- autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale 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**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par cet article.

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

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Si la construction est couverte en terrasse, sa hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

### **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, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,20 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine,
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

#### **Façades**

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

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits sauf s'ils sont de la même teinte que la façade.

## Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

## Aspect des couvertures

### Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, le zinc pré patiné de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures terrasses seront végétalisées, couvertes en bois ou en zinc pré patiné.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte (*shingle*) 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 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.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

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

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle 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.

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

- 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 des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

## Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,5 m ;
- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise, en maçonnerie ou en pierre reconstituée.

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,5 m de hauteur ;
- Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

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

- il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation :

il ne leur est pas fixé de règle.

## **Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Pour les **haies** seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

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.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

**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.

L'entretien des fonds ruraux n'est pas soumis à déclaration préalable.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares, haies, bosquets...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

## **Article Ub 14      Supprimé**

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

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements 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 qui ne devront pas être visibles de la rue,
- 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.

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

Il s'agit des zones d'extension urbaine.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, forestière.
- Sur parcelles bâties ou 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 chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.

### **Article Uc 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 ;
- les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, que dans des bâtiments fermés situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Hors agglomération, les accès directs pour les véhicules sur la Rd 810 sont interdits

#### **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.

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

### **Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 au moins égale à 1 m.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Néanmoins, pignon ou façade de toute construction comportant de nouvelles baies y compris en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

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

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 3,50 m mesurés à l'égout du toit et à 8 m hors tout ; les constructions à destination d'habitation ne comporteront pas plus de 2 niveaux, R + C, il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Si la construction est couverte en terrasse, sa hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,5 m.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article Uc 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, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,20 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine,
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

### **Façades**

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

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits sauf s'ils sont de la même teinte que la façade.

### **Pentes des toitures**

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur au moins égale à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les

extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

### **Aspect des couvertures**

#### Bâtiments à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, le zinc pré patiné de même que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures terrasses seront végétalisées, couvertes en bois ou en zinc pré patiné.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte (*shingle*) 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.

Abris à voiture : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

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

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle 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.

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

- 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 des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m ; ces murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de brique ou de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise, en maçonnerie ou en pierre reconstituée.

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,5 m de hauteur ;
- Autres clôtures, notamment celles en limite séparative : leur hauteur est limitée à 2 m.

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

- 3 places de stationnement non closes par logement ;

Constructions à destination d'habitation suite à changement de destination :

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

Constructions à destination autre que l'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article Uc 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

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.

**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.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares, haies, bosquets...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

## **Article Uc 14      Supprimé**

## **Article Uc 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 de plus de 4 emplacements 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 qui ne devront pas être visibles de la rue,
- 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 Uc 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 III - Règles applicables à la zone Ut**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques touristiques.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

### **Article Ut 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.

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

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont liés à l'activité agricole et à la promotion de l'agriculture locale ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont liés à l'activité touristique :
  - l'hébergement touristique et hôtelier,
  - les bureaux,
  - les aires de stationnement etc.
- Le logement s'il est directement nécessaire au gardiennage ou à la gestion des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Article Ut 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Hors agglomération, les accès directs pour les véhicules sur la Rd 810 sont interdits

#### **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.

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

#### **Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article Ut 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ut 6 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) des voies existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 m hors tout.

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

L'autorisation de construire pourra être 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. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

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.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être adaptés au terrain naturel ; les différences de niveau seront absorbées par des éléments composés avec l'ensemble : talus engazonnés ou plantés de haies, mouvements de terrain amples et doux, murs en pierre locale... Les circulations automobiles et les aires de stationnement devront être peu visibles de la rue des Coutures (Rd 22) et de la route de Lisieux (Rd 810).

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

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

### **Article Ut 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, 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 Saint-Pierre-de-Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes aux abords du site. Une trame bocagère sera utilisée pour intégrer les aménagements et les installations : prés-vergers plantés de fruitiers haute tige, haies bocagères, châtaigniers isolés, clôtures champêtres, talus plantés...

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

### **Article Ut 14 Supprimé**

### **Article Ut 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.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et commerciales.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation.

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

Article non réglementé.

### **Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **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.

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

#### **Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

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

du paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

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, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **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 ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou de treillage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 2,00 m ;
- les grillages ou les barreaudages métalliques accompagnés de plantations d'essences locales.

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

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

### **Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité du terrain.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Sauf dispositions du plan masse (voir article 11), les aires de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux constitués des essences énumérées ci-dessous pour les haies.

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

### **Article Ux 14 Supprimé**

### **Article Ux 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 Ux 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 V - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

### **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 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, commerces 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.

Hors agglomération, les accès directs pour les véhicules sur la Rd 810 sont interdits

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

Les prescriptions de l'article Uc 4 seules s'appliquent.

## **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 6 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) 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 prescriptions de l'article Uc 10 seules s'appliquent.

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

Les prescriptions de l'article Uc 11 seules s'appliquent.

## **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 stationnement 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 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 (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**

Les prescriptions de l'article Uc 13 seules s'appliquent.

**Article 1AU 14 Supprimé**

**Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les prescriptions de l'article Uc 15 seules s'appliquent.

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

Les prescriptions de l'article Uc 16 seules s'appliquent.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VI - 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*. Le secteur **Ap** correspond à des parties de la commune où la protection du paysage et de la biodiversité sont renforcées.

Il existe un « protocole de constructibilité en zone agricole » spécifique au département de l'Eure : le pétitionnaire s'y référera.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

- Tout remblai des mares repérées au titre de l'article L. 151-23 et figurant au document graphique du règlement. Les constructions sont interdites à moins de 15 m des mares repérées.
- Dans les zones humides repérées au plan de zonage, sauf si une étude atteste de l'absence de zone humide, les occupations et utilisations des sols susceptibles de leur porter atteinte sont interdites.

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus dans la mesure du possible.
4. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
5. Sont en plus autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - le logement
  - l'hébergement
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - l'artisanat et commerce de détail
  - l'hébergement touristique
  - les bureaux
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, à leurs ouvrages hydrauliques...

7. Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au plan de zonage par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extensions mesurées ni les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Ap** :

1. les annexes et les extensions des constructions et installations à destination agricole si elles sont situées à proximité du site d'exploitation agricole existant ;
2. les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie minimale d'un hectare, à condition :
  - que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.
4. Sont également autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - le logement
  - l'hébergement
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - l'artisanat et commerce de détail
  - l'hébergement touristique
  - les bureaux

### **Zones à risque d'inondation**

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe des rivières.

### **Ruissellement**

Dans les parties de la zone concernée par un axe de ruissellement figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement.

## **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 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.

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

### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

### **Par rapport aux autres routes départementales :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

### **Dans tous les cas**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 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 leur 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**

Constructions à destination autre qu'agricole : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la parcelle.

Autres constructions : article non réglementé.

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

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble.

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

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

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

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes prescrites sont les teintes sombres comme par exemple : bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), bleu saphir et les teintes proches (équivalent RAL 5003), bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), bleu azur et les teintes proches (équivalent RAL 5009), gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clins de bois sont autorisés, s'ils sont laissés naturels ou peints dans les teintes ci-dessus.

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

- 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 des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. S'il s'agit de bâtiments anciennement à destination agricole (grange, écurie, laiterie...) ou devenus obsolètes pour l'exploitation agricole, une couverture en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate pourra être acceptée en vue de la préservation du bâti s'il n'y a pas changement de destination et s'il ne s'agit pas d'une habitation.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

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

Article non réglementé.

## **Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, 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 Saint-Pierre-de-Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site. L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite entre les espaces agricoles et la zone agglomérée.

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

**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.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

## **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**

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

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

Cette zone concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur **Ne** correspond à de l'activité économique existante.

Le secteur **Nhl** correspond à des parcelles supportant de l'habitat de loisirs dont il convient de permettre la régularisation sans en augmenter ni le nombre ni l'emprise au sol.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- Tout remblai des mares repérées au titre de l'article L. 151-23 et figurant au document graphique du règlement. Les constructions sont interdites à moins de 15 m des mares repérées.
- Dans les zones humides repérées au plan de zonage, sauf si une étude atteste de l'absence de zone humide, les occupations et utilisations des sols susceptibles de leur porter atteinte sont interdites.

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

**Sont autorisés dans la zone N :**

- les constructions et installations à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- 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 ;
- Sont en plus autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - le logement
  - l'hébergement
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - l'artisanat et commerce de détail
  - l'hébergement touristique
  - les bureaux
- les annexes et les extensions des constructions existant à la date d'approbation (suivant les dispositions de l'article L151-12) du présent plan local d'urbanisme :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur patrimoniale ou architecturale tels que définis au lexique annexé au présent règlement,
  - et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
  - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

- les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie minimale d'un hectare, à condition :
  - que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup>
  - qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
- les systèmes d'assainissement autonomes ;
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de **cavités souterraines** repérés au plan de zonage par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extensions mesurées ni les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

**Sont en plus autorisés dans le secteur Ne :**

- les constructions à destination artisanale et de bureaux sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère notamment de préservation des haies bocagères existant en périphérie des unités foncières concernées.

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

- l'habitat de loisirs :
  - sans création ni d'emprise au sol ni de surface de plancher supplémentaires ;
  - sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ;

**Zones à risque d'inondation**

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe des rivières.

**Ruissellement**

Dans les parties de la zone concernée par un axe de ruissellement figurant au document graphique par une légende particulière, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre des axes de ruissellement.

**Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 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.

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

### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **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**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. 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**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

## **Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

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

### **Par rapport aux autres routes départementales :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

### **Dans tous les cas**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'éégout 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.

De plus, en **secteur Ne**, lorsque la construction jouxte une haie bocagère située en périphérie de l'unité foncière, elle devra s'en éloigner d'une distance au moins égale à 5 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 N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

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

Zone N : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15 % de la superficie de la parcelle.

Secteur Ne : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle.

Secteur Nhl : l'emprise au sol totale des constructions sera inférieure à 150 m<sup>2</sup>

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : article non réglementé.

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

Zone N : la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout et à 5,5 m au faîtage.

Secteur Ne : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à 5 m à l'égout et à 7 m hors tout.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteur Nhl : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne doit pas dépasser 2,8 m hors tout.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

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

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 libre 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.

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

- 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 des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. S'il s'agit de bâtiments anciennement à destination agricole (grange, écurie, laiterie...) ou devenus obsolètes pour l'exploitation agricole, une couverture en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate pourra être acceptée en vue de la préservation du bâti s'il n'y a pas changement de destination et s'il ne s'agit pas d'une habitation.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

**Secteur Ne** : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les haies bocagères périphériques existantes devront être maintenues.

**Secteur Nhl** : les parois des constructions devront être bardées de bois ou de matériau similaire d'aspect ; les parois et les couvertures devront être traitées dans des teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement. Les teintes sombres sont imposées, à choisir dans la palette suivante : bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), bleu saphir et les teintes proches (équivalent RAL 5003), bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), bleu azur et les teintes proches (équivalent RAL 5009), gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021). Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont disposés sur les constructions.

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

**Secteur Ne** : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

## **Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Secteurs Ne et Nhl : pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Saint-Pierre-de-Cormeilles, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site. L'accompagnement végétal devra être renforcé si la construction se trouve implantée à la limite des terrains disposés en zones agricole et naturelle. Les haies existant en périphérie des parcelles devront être conservées.

Pour les **haies**, seules sont recommandées les essences indigènes telles le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie, des thuyas, des Leylandi, des lauriers palmés pour établir des haies ou des rideaux est interdite. Une liste d'essences locales recommandées en fonction des utilisations figure en annexe au présent règlement.

Pour les **plantations en ripisylve**, le Peuplier noir variété *Seine Plaine* est recommandé.

**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.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** : leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique**, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

## **Article N 14 Supprimé**

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

**Secteur Ne** : 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.

#### **Annexe**

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

#### **Extension**

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

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

#### **Façade**

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

#### **Pignon**

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

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

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

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

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

## Destination/affectation

**La notion de destination** des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

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

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

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

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

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

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

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

## Installations classées pour la protection de l'environnement

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

## Installations et aménagements

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

## Patrimoine

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à 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 publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limite séparative**

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

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

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

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

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

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

## **Emprise au sol des constructions**

### **Emprise au sol d'une construction**

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

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

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> permet la construction de 500 m<sup>2</sup> 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 aménagés,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

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

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (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 limite séparative.

## Espaces libres et plantations

**Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :**

- 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* ». [L] 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* » ; [L] [SEP]

- « *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.* » ; [L] [SEP]

- « *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).<sup>[SEP]</sup>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.<sup>[SEP]</sup>Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

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

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**

### **Fiches conseils 1 à 6 élaborées par la DRAC et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure**

## A ne pas faire !

Les plaques de ciment fibré, les plaques translucides (polycarbonate), les "panneaux-tuiles", le bac acier ainsi que la tôle ondulée, sont inadaptés aux exigences requises en espace protégé : matériaux non pérennes.



Les panneaux solaires devront s'intégrer dans la composition générale des façades (éviter l'effet de mitage).



Tuile noire ou sablé champagne (aspect esthétique peu harmonieux).



Châssis de toit en trop grand nombre ou mal disposés.



Les toitures terrassées avec étanchéité apparente (privilégier la végétalisation).



Conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme toute réfection de toiture doit faire l'objet d'une déclaration préalable exemptée de permis de construire à déposer en main, accompagnée d'un plan de situation, de photos de l'état actuel, ainsi que d'un descriptif précis de l'état projeté.

Cette fiche a été élaborée par :

### UNITE TERRITORIALE DE L'EURE

### DRAC DE HAUTE NORMANDIE

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

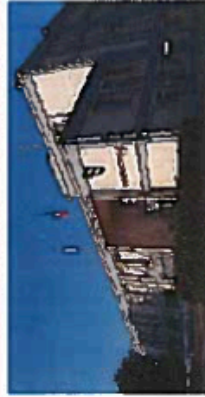
#### PREFECTURE DE L'EURE

Boulevard Georges Chauvin, 27022 Evreux Cedex  
Té: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

#### ouverture au public:

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : [sdap.eure@culture.gouv.fr](mailto:sdap.eure@culture.gouv.fr)



#### Accès

Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampes et ascenseur).

Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour: Juillet 2010

BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTEGER



SDAP 27

## FICHE CONSEIL N°1



## Les couvertures

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et restent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.

## Recommandations générales

La qualité d'aspect d'un environnement dépend généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques et des différents pays.

La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration dans le paysage. A l'échelle du bâtiment, la couverture est tout aussi importante car elle constitue une grande surface colorée qui compose avec la façade un ensemble cohérent.

Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des territoires ou des époques particulières, la nature des matériaux est essentielle à la qualité des paysages.

Il est indispensable de s'interroger sur les matériaux et techniques à mettre en oeuvre. Le type de couverture en place est-il celui d'origine? Est-il adapté au caractère et à l'époque de construction de la maison ou de l'immeuble? L'objectif est de trouver le matériau et la mise en oeuvre adaptés à la pente, à l'histoire des lieux, à l'époque de construction.

### Sur couverture existante

Le matériau de couverture, s'il est d'origine, sera conservé ou remplacé à l'identique.

Dans le cas d'une couverture modifiée, sa restitution sera privilégiée ; en cas d'impossibilité on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel présents aux alentours.

### Sur construction nouvelle

L'usage de tuiles correspondant à d'autres régions n'est pas souhaitable.

Le matériau de couverture s'harmonisera avec tous les autres matériaux perceptibles aux alentours (voir fiche n°4).

## Les tuiles

L'expérience montre que les tuiles en terre cuite vieillissent bien. L'usage de tuiles d'un autre type (reconstituées ou synthétiques) est fortement **déconseillé** et peut, dans certains cas, être non autorisé.

### Tuiles plates à recouvrement

La tuile plate est le matériau traditionnellement utilisé dans l'Eure. Elle est **adaptée aux fortes pentes (≥ 45°)**.

Son triple recouvrement, sa facilité à suivre les mouvements de toiture, sa relative légèreté autoportant les grandes portées et sa très forte longévité en font un matériau apprécié et reconnu.

### Quantité de tuiles au m<sup>2</sup> recommandée:

La couverture sera constituée de petites tuiles de terre cuite à raison de 50 à 67 unités/m<sup>2</sup> ou de tuiles de tuiles moyennes à raison de 22 à 27 unités/m<sup>2</sup> minimum.

Les tuiles seront plates à pureau (partie visible dans le sens vertical) plus large que haut et présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées.

### Tuiles à emboîtements dites tuiles mécaniques



Leur emboîtement se fait par des nervures et cannelures simples ou doubles, qui permettent de réduire les recouvrements à une faible proportion de la surface des tuiles.

Ce n'est qu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle que l'emploi de la tuile mécanique se généralise. Elle pourra donc être préconisée pour la restauration d'un bâtiment datant de cette période ou après.

**A SAVOIR** Ces tuiles comportent généralement des côtes, il est souhaitable que celles-ci soit alignées.

La quantité de tuiles devra être au minimum de 20 unités/m<sup>2</sup> et non pas de 10 unités/m<sup>2</sup> d'aspect 20.

### IMPORTANT

Eviter les tuiles noires ou trop flammées, (sablé champagne) ou trop flammées.

## Les ardoises

L'ardoise, appréciée pour sa légèreté, est plutôt réservée aux bâtiments publics dès le XVIII<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle. Son utilisation devient plus courante à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle grâce au développement des transports (voies fluviales et chemins de fer).

Elle est adaptée aux pentes de 35° minimum à plus de 45°. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle (imitation ardoise exclue), à pureau rectangulaire plus large que haut. Les accessoires (crochets) seront en zinc prépatinés ou autre (aluminium noir) pour éviter les effets de brillance. Privilégier une pose au clou sur voligeage (qualité Monument Historique) plutôt qu'au crochet sur litorrage.

### IMPORTANT

Un soin particulier est à apporter aux finitions. Les arrêtières et les noues doivent être nets. Ne pas faire d'arbitrier à recouvrement de zinc.

Les toitures en ardoise sont les plus aptes à permettre l'intégration des capteurs photovoltaïques car de teinte et d'aspect assez proche.

## Le chaume



La mise en oeuvre n'est possible que sur un toit dont la pente est au minimum de 45° et qui possède une charpente solide. Aujourd'hui principalement conçu avec du roseau. Le chaume fournit une bonne isolation thermique.

## Toiture terrasse

On privilégiera, dans le cadre d'une toiture plate, la végétalisation des toitures. On évitera les gravillons ou les étanchéités apparentes qui s'intègrent mal dans le paysage.

## Autres éléments de toiture

### Lucarnes



### Châssis de toit

Les châssis de toit devront être axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée et ne seront jamais en 2<sup>ème</sup> niveau de combles.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon discrète. Elle devront donc être encastrées de sorte à ce que le vitrage soit placé au nu de la couverture.

Les châssis de toit auront des proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas 120x80cm. Si le projet comporte trop de châssis de toiture : seuls trois d'entre eux seront autorisés, les autres seront remplacés soit par des lucarnes à croupe, soit par des percements dans les murs pignons.

Privilégier des châssis de type "tabatière". Ces fenêtres pour toits en pente, à cadre léger en acier, dont l'ouvrant est à projection, sont fortement recommandées pour leur aspect traditionnel qui met en valeur la couverture. Elles s'adaptent à tous les types de toits (sauf le chaume).

### Cheminées



Les cheminées ont une place importante et participent à la qualité d'aspect des toits. Il conviendra donc de conserver les cheminées anclées.

Pour éviter les déperditions thermiques, il est recommandé de disposer le foyer au centre de la maison plutôt que sur le pignon.

**Cheminée briquée:** La souche de cheminée sera réalisée en briques pleines. Il peut y être dérogé soit en les substituant par des briques de parement couleur rouge sombre (non flammé), ou soit par un enduit de couleur brique. La section de la cheminée sera de forme rectangulaire (minimum de 60x40 cm).

A ne pas faire!

### Fenêtres:



Menuiseries PVC blanc sur immeuble ancien avec suppression des petits bois.



Meneau centrale trop large (max. 12 cm), à profil plat non mouluré.



Petits bois quasiment invisibles sous certains angles ou intégré dans l'épaisseur du double vitrage.

### Volets



Fenêtre avec caisson de volet roulant extérieur apparent.



Volets à écharpes (Z).

### Portes



Porte PVC.



Imposte inadaptée. Forme du linteau inadaptée à la menuiserie.

Conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme tout remplacement des menuiseries (fenêtres, portes, volets...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable exempte de permis de construire à déposer en mairie, accompagnée de dessins détaillés (plans, coupe verticale, élévation extérieure) des menuiseries actuelles et des menuiseries projetées et de photographies.

Cette fiche a été élaborée par :

## UNITE TERRITORIALE DE L'EURE

### DRAC DE HAUTE NORMANDIE

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

#### PREFECTURE DE L'EURE

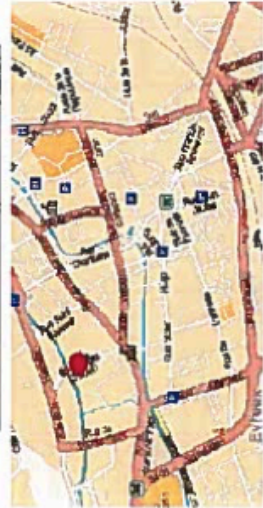
Boulevard Georges Chauvin, 27022 Evreux Cedex

Tél: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

ouverture au public:

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : [sdap.eure@culture.gouv.fr](mailto:sdap.eure@culture.gouv.fr)



### Accès

Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampes et ascenseurs).

Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour : juillet 2010

© SDAP 27, tous droits réservés, conception M.Figini.



SDAP 27

## FICHE CONSEIL N°2



## Les menuiseries (fenêtres, volets, portes)

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et restent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.

BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTEGER



Il est important de savoir qu'aux abords des Monuments Historiques, dans les secteurs sauvegardés, les sites protégés et de manière générale pour l'ensemble du bâti ancien, de nombreuses règles sont à respecter. Aux abords des Monuments Historiques et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité des espaces construits. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant.

Ces règles ont pour but de privilégier une composition harmonieuse. Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison ou d'un immeuble. Elles structurent la façade, la rendent synchrone ou irrégulière.

### Recommandations générales

Il faut régulièrement entretenir les menuiseries bois en leur appliquant un traitement adapté et une nouvelle couche de peinture (en moyenne tous les 5 ans).

Préférer les menuiseries sur mesure aux éléments standardisés qui ne permettent pas de conserver le percement d'origine et de maintenir les proportions telles que les divisions de vitrage (petit bois).

Sur les constructions anciennes et bâtiments de qualité les menuiseries en bois peintes doivent être conservées et restaurées avec les ferrures d'origines qui illustrent le savoir faire des artisans.

Si un remplacement s'avère nécessaire il doit impérativement se faire à l'identique. Les menuiseries en PVC (Polychlorure de vinyle), ne sont pas adaptées, le bois reste le matériau naturel par excellence à privilégier.

Les menuiseries en PVC peuvent être acceptées uniquement sur des bâtiments neufs, à l'exception des portes qui doivent rester en bois.

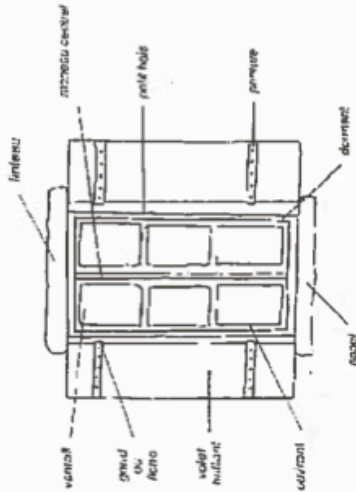
### Les teintes des menuiseries

Apportant de la couleur aux façades, les teintes des menuiseries sont très importantes. Privilégier les couleurs communément utilisées sur les bâtiments traditionnels. Les menuiseries en bois ou en aluminium seront peintes de couleur (blanc pur exclu). En aucun cas, les menuiseries bois laissées à l'état naturel seront autorisées (vernis ou lasure claire exclus).

Une seule couleur sera privilégiée pour l'ensemble des éléments de menuiseries, cependant une déclinaison des tons pourra être acceptée. Par exemple, le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

### Les fenêtres

#### Vocabulaire



Pour les fenêtres, il est nécessaire de respecter les points suivants dans le cas d'un remplacement :

- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. (pour une façade régulière et qui en comportent).
- La partie visible du cadre dormant doit être très fine et le meneau central présenter un fort profil mouluré.
- La traverse haute doit épouser la forme du linteau centré.
- Le petit bois, très fin, doit être saillant à l'intérieur et à l'extérieur. Il ne doit pas dépasser 3 cm d'épaisseur totale y compris le mastic.
- Les fenêtres traditionnelles sont généralement divisées en trois carreaux par vantail.

- Limiter la saillie des dormants pour laisser entrer plus de lumière.

**A SAVOIR** Changer les menuiseries traditionnelles par des menuiseries à double vitrage ne résout que partiellement les problèmes phoniques et thermiques.

### Les volets



Traditionnellement, dans les campagnes, des volets battants en bois peint, à lamelles ou pleins occultaient les fenêtres.

Ils doivent être maintenus lorsqu'ils existent, leur suppression appauvrit et banalise l'aspect du bâtiment. Le contreventement était assuré par deux barres encastrees dans le volet sans écharpes obliques (Z).

Les volets roulants et les coffrets apparents ne sont pas acceptés sur du bâti ancien. Si vous désirez installer un volet roulant, le caisson devra être encastree dans le linteau ou placé à l'intérieur de la pièce à occulter.

### Les portes



Etant l'un des premiers éléments visibles, la porte est un élément majeur du bâti ancien. Souvent unique, la qualité apportée aux détails reflète la richesse de la maison.

A l'origine, dans les maisons paysannes, les portes étaient composées de deux battants superposés qui permettaient d'aérer l'habitation en ouvrant la partie haute, tout en laissant fermée la partie basse pour que les animaux de basse cour ne puissent entrer. Ce système a évolué vers un seul vantail travaillé.

Les portes sont en bois massif et les essences à privilégier sont celles qui résistent le plus aux intempéries (chêne, châtaignier).

Lors de travaux de rénovation, les caractéristiques des portes devront si possible être maintenues (aspect, matériau d'origine, l'imposte quand elle existe sera conservée).

Souvent les portes en milieu rural ne sont pas peintes mais traitées avec un badigeon de lait de chaux, un mélange d'essence de térébenthine et d'huile de lin.

**A SAVOIR** Pour un immeuble, le remplacement partiel des menuiseries peut être toléré dès lors qu'il est effectué sur au moins un étage complet et à condition de conserver l'unité d'ensemble de la construction.



- Les écrans végétaux, permettent de stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop exposés. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.

**IMPORTANT**

Éviter les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornementation du type thuyas ("béton vert").  
Préférer des haies libres composées d'essences locales et des arbres de haute lige (feuillus) qui marquent et enrichissent le paysage.

**A ne pas faire!**



Volume blanc = pas d'intégration.



Plaques translucides en grande quantité et mal composées.



Tons verts mal adaptés.



Haie de thuya

*Nous vous rappelons que, les créations ou modifications de bâtiments nécessitent le dépôt en mairie d'un Permis de Construire ou d'une Déclaration Préalable suivant les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.*

**BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTÉGER**



**FICHE CONSEIL N°3**



**Les bâtiments agricoles**

*Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et restent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.*

Cette fiche a été élaborée par :

**UNITE TERRITORIALE DE L'EURE**

**DRAC DE HAUTE NORMANDIE**

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

**PREFECTURE DE L'EURE**

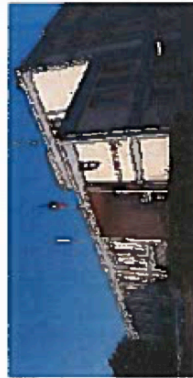
Boulevard Georges Chauvin, 27022 EVREUX Cedex

Tél: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

**ouverture au public:**

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : [sdap.eure@culture.gouv.fr](mailto:sdap.eure@culture.gouv.fr)



**Accès**

Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).  
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampe et ascenseur).  
Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour : Juillet 2010

© SDAP 27 Tous droits réservés, conception M. Figne

## Recommandations générales

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit être comprise non comme un surcoût, mais comme un élément du programme d'opération à part entière.

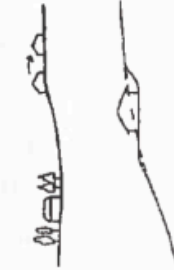
Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments "d'urbanisation".

**A SAVOIR** Pour les bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction supérieure à 800m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup> pour une serre de moins de 4 m de haut. (Ces seuils s'appliquent pour tout nouveau bâtiment comme pour les modifications de volume de constructions existantes).

## Implantation des bâtiments

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront isolés et la plupart seront en interaction avec un environnement, naturel et bâti, existant.

Isolée, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoniser le site par une architecture de qualité.



éviter les installations en ligne de crête.

limiter les terrassements en débâti remblai et préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

En interaction, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc.

- rapport d'échelle (taille de construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture.

## Le bâtiment

### Toitures

Pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture et de varier les volumes. Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui allègent la masse imposante des volumes.

### IMPORTANT

Préférer une toiture sombre.



Une toiture sombre atténue le volume



Alors qu'une toiture claire le fera ressortir

### Couvertures

Les plaques translucides en couverture contribuent à renforcer le caractère industriel et disgracieux d'un bâtiment. Il est pour cela nécessaire de composer les éclairages en bandes horizontales, le long du lissage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

**IMPORTANT** Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15% de la surface de la couverture.

### Le sous-bassement

Un sous-bassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

### Les parements et les pignons

Scinder les surfaces par des couleurs soutenues (teintes claires à éviter), des poses de matériaux différents et n'hésitez pas à exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons).

## Les matériaux

Traditionnellement, les matériaux utilisés étaient ceux trouvés dans l'environnement proche : pierre, brique, torchis, bois. En cela, ils s'intégraient naturellement au paysage. Aujourd'hui le concept des nouveaux bâtiments et le coût engendré ne permettent plus d'utiliser systématiquement ce type de matériaux. On peut néanmoins respecter un certain nombre de principes faciles à mettre en oeuvre et souvent peu coûteux et bien choisir ses matériaux.

**IMPORTANT** Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

### La couverture

En bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

### Les murs

Le bardage bois est à privilégier et présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Privilégier une pose verticale.

Le bardage métal est aussi courant mais sa teinte aura un rôle déterminant.

L'aggloméré de ciment est à privilégier dès qu'un rôle mécanique est nécessaire (soutien des terres, risques de chocs). Sa mise en oeuvre et sa teinte étant rarement satisfaisantes, il doit être enduit d'une teinte gris ciment ou bauge.

**A SAVOIR** Contrairement à ce qu'on croit les tons verts se fondent rarement dans le paysage : les gris et les bruns sont les mieux adaptés.

## Les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

**A SAVOIR** Le code de l'urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse.

Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont nécessaires :

- Les haies permettent de relier des éléments du programme, de délimiter des usages, composer des éléments entre eux, d'enserrer des zones de stockage, les dépôts de matériaux, de masquer les éléments comme les silos bâchés, la fumière, etc.
- Les bosquets, peuvent rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment en coupant la masse des toits et des murs.

**IMPORTANT** Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon : la taille du support à traiter, l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins), pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.




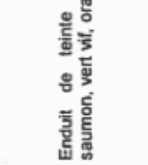



Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : env. 1 m<sup>2</sup> réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

**Les principales références des fabricants (liste non exhaustive)**

**Enduits :** Enduit PRB, Strasservil, Lafarge mortier, Weber et Broullin...

**Peintures de Façades :** Peintures Guillet, Tollens, La Seigneurie, Gaulier, Sikkens, Zolpan...

**A ne pas faire!**

		Tuiles couleurs ardoise ou jaune "sablé champagne".
		Enduit de teinte inappropriée (rose saumon, vert vif, orange foncé...).
		Peintures de volet peintes en noir.
		Maçonnerie avec joints trop marqués.

Cette fiche a été élaborée par :

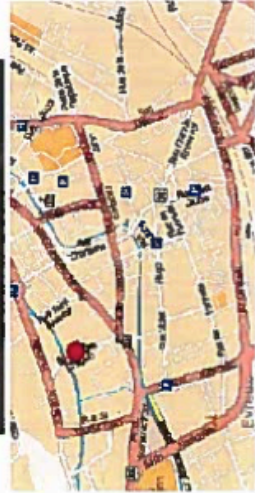
**UNITE TERRITORIALE DE L'EURE**  
**DRAC DE HAUTE NORMANDIE**  
 (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

PREFECTURE DE L'EURE  
 Boulevard Georges Chauvin, 27022 Evreux Cedex  
 Tél: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

ouverture au public:

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : sdap.eure@culture.gouv.fr



**Accès**  
 Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).  
 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampes et ascenseurs).  
 Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour : Juillet 2010



**SDAP 27**

**FICHE CONSEIL N°4**



**Couleurs et matériaux**

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et résistent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.

BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTÉGER

© SDAP 27, tous droits réservés, conception M.Figné.



Pour comprendre le patrimoine architectural qui nous entoure il faut tout d'abord comprendre le patrimoine naturel de l'Eure. En effet, la géologie locale est à l'origine des matériaux de construction, des couleurs et textures spécifiques à chaque pays.

Ces teintes naturelles, discrètes permettent aux bâtiments de s'intégrer parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des contrastes trop francs entre l'environnement naturel et les constructions.

L'industrialisation a conduit au cours du XXe siècle à une banalisation des matériaux utilisés dans le bâtiment. Renouer avec le patrimoine local c'est donc construire ou restaurer en mettant l'accent sur les ressources et spécificités locales pour harmoniser l'habitat et son environnement.

Cette recherche d'authenticité aura un effet écologique et favorisera aussi le développement humain, économique et environnemental local.

**IMPORTANT** L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs.

Privilégier la simplicité tout en se défiant de l'uniformité.

### Les teintes

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays,...).

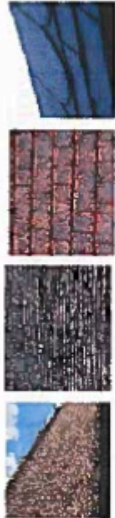
Dans les autres cas elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche. Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).

**IMPORTANT** Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

### Couleurs des couvertures

Les tuiles présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées.

### Exemples



### Couleurs des murs

**A SAVOIR** Les couleurs du sous-sol, sont adaptées au climat local. En hiver les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est à dire la conservation de la chaleur accumulée la journée, pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

**IMPORTANT** En bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

**La couleur est obtenue:**

- soit par le choix du matériau lui-même : pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin...

- soit par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales.

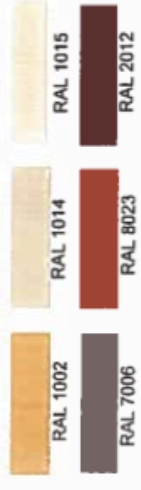
- soit par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles.

- soit par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

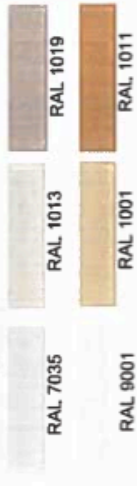
### Exemples



**Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)**



### Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



### Couleurs des menuiseries et ferronneries

Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat) ...

On privilégiera cette gamme de tons issu de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

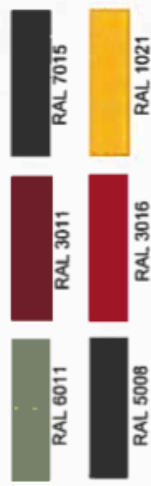
**A SAVOIR** Les menuiseries doivent être peintes et non vernies ou lasurées. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le prolongera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

**IMPORTANT** Le blanc est à proscrire.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

**Couleurs conseillées pour les menuiseries (réf. RAL)**



**Couleurs conseillées pour les ferronneries (réf. RAL)**



## Entretien et diagnostic

Il s'agit de garder une structure saine:

- en maintenant un bon degré d'hygrométrie du bois
- en la préservant des attaques d'insectes et de champignons.
- Un nettoyage à la brosse ou dans certains cas un sablage (sable fin) est nécessaire avant le traitement. L'application d'huile de lin ou d'une lasure empêche le dessèchement et la fissuration du bois. Ces traitements laissent apparaître les veines et le fil du bois, et permettent sa respiration. L'ajout de térébenthine à l'huile de lin permet un séchage rapide. Ces traitements sont à renouveler tous les 5 à 7 ans.

### IMPORTANT

Les points faibles de l'étanchéité d'une façade en pan de bois sont localisés aux jonctions entre l'ossature et le remplissage. Des dispositions doivent donc impérativement être prises pour empêcher la pénétration de l'eau de pluie jusqu'aux éléments d'ossature.

Faire un diagnostic afin d'évaluer l'état général du pan de bois : repérage des poutres pourries et rongées, de présence d'insectes de champignons, de désordres structurels tel que le tassement des fondations, la déformation du pan de bois qui peut être structurelle ou dû à un mauvais entretien...

Ce diagnostic complet ne peut être fait que par un architecte du patrimoine ou un artisan charpentier qualifié.

### A ne pas faire!



Enduit ou ciment = le mur ne respire pas



Décalage entre bois et enduit  
Retrait = infiltration



Le faux pans de bois de placage

Conformément à l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires. Le dossier de demande préalable doit être déposé en mairie.

Cette fiche a été élaborée par :

## UNITE TERRITORIALE DE L'EURE

### DRAC DE HAUTE NORMANDIE

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

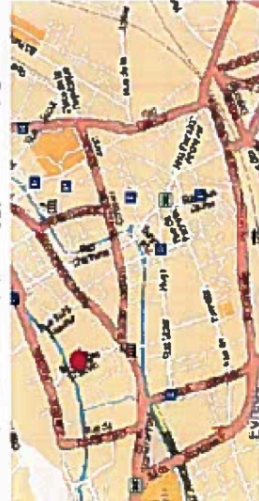
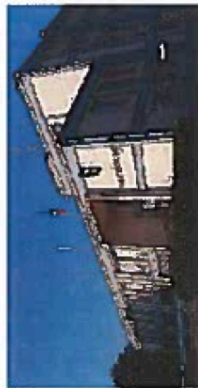
#### PREFECTURE DE L'EURE

Boulevard Georges Chauvin, 27022 Evreux Cedex  
Tél: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

#### ouverture au public:

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : [sdap.eure@culture.gouv.fr](mailto:sdap.eure@culture.gouv.fr)



#### Accès

Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampe et ascenseur).

Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour : Juillet 2010

© SDAP 27, tous droits réservés, conception M.Figné.

BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTÉGER



SDAP 27

## FICHE CONSEIL N°5



## Les constructions en pans de bois

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et restent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.



### En façade

Il est préférable d'installer les capteurs solaires sur les façades exposées le plus au sud.

Les capteurs placés verticalement en façade, verront leur rendement baisser fortement mais cela peut-être une bonne réponse à une intégration difficile.

Par contre, situés sur un auvent, les capteurs pourront être inclinés de manière optimale et permettront en outre d'assurer une protection solaire estivale, en laissant éventuellement passer la lumière.

### Sur une dépendance

Il est possible également d'utiliser des bâtiments annexes (garage, abris de jardin...) pour installer les capteurs solaires notamment lorsque la toiture du volume principal n'est pas orientée au sud ou lorsque l'impact visuel sur la toiture principal est jugé trop important.



### Au sol

Dans de rares cas, les capteurs solaires pourront tirer partie de la déclivité du sol mais ce type d'installation devra faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le terrain doit être adapté à l'opération et son aspect naturel sera conservé au maximum (aucune création de butte artificielle).

### A ne pas faire!



Capteurs solaires mal disposés et sans composition.



Capteurs solaires mal disposés et trop proches du faîtage.

Conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme toute réfection de toiture et installation de panneaux solaires doivent faire l'objet d'une déclaration préalable exempté de permis de construire à déposer en mairie, accompagnée d'un plan de situation, de photos de l'état actuel, ainsi que d'un descriptif précis de l'état projeté.

Cette fiche a été élaborée par :

## UNITE TERRITORIALE DE L'EURE

### DRAC DE HAUTE NORMANDIE

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

#### PREFECTURE DE L'EURE

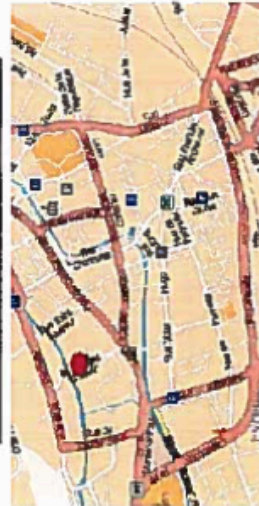
Boulevard Georges Chauvin, 27022 Evreux Cedex

Tel: 02.32.78.26.27 - Fax: 02.32.78.26.17

#### ouverture au public:

Les architectes du SDAP reçoivent uniquement sur rendez-vous. Contacter le service par téléphone du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00.

ou par courriel : [sdap.eure@culture.gouv.fr](mailto:sdap.eure@culture.gouv.fr)



#### Accès

Parking sur la place boulevard Georges Chauvin (Cité Administrative).

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampe et ascenseur).

Bus : station "Archives Départementales" (rue de Verdun, 5 min à pieds en venant du centre ville).

Mise à jour : Juillet 2010

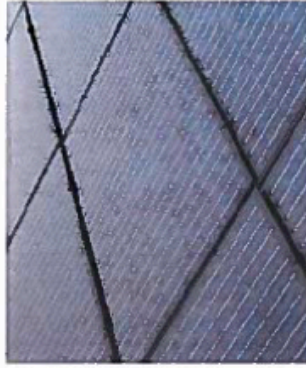
BIEN CONNAITRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX LE PROTÉGER

© SDAP 27. Tous droits réservés. conception M Figne



SDAP 27

## FICHE CONSEIL N°6



## Intégration des capteurs solaires

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Les conseils prodigués sont pour certains spécifiques au département de l'Eure et restent généraux, ils ne reflètent pas les cas particuliers pour lesquels il faudra faire une étude plus spécifique.

## Les capteurs solaires

Suite à une prise de conscience de notre environnement naturel, les systèmes de production d'énergie écologiques tendent à se développer. Parmi eux, les capteurs solaires.

L'énergie solaire est une alternative concrète particulièrement intéressante pour économiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

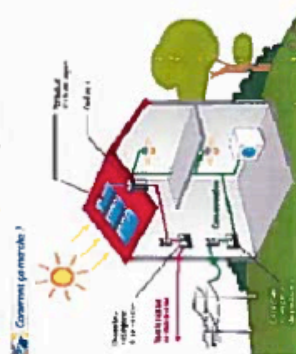
Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiatisation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations ne cesse d'augmenter.

Malheureusement, rares sont les projets alliant bilan énergétique, préservation du patrimoine bâti et protection de l'environnement. Cette fiche a donc pour objectif de diminuer l'impact visuel des capteurs solaires dans le paysage environnement.

**A SAVOIR** Le journal officiel du 10 août 2004 rappelle que l'intervention des ABF s'effectue dans les espaces protégés qui ne représentent que 3% du territoire français et ne remet donc pas en cause la politique nationale de promotion des énergies renouvelables.

## Deux catégories de capteurs

**Capteurs photovoltaïques : production d'électricité.**



Les panneaux solaires photovoltaïques ou modules photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité par l'intermédiaire d'un matériau semi-conducteur (en général du silicium) couvert par une plaque de verre trempé et incliné dans un cadre de métal.

Ce type de panneau convertit le rayonnement solaire en électricité avec un rendement de l'ordre de 14 %.

Un onduleur transforme alors le courant électrique continu en courant alternatif 230 volts, compatible avec le réseau électrique. L'électricité produite alimente le réseau de distribution.

Dans certains cas spécifiques (maison isolée par exemple), les capteurs peuvent être couplés à des batteries et fonctionner en autonomie.

## Les différents dispositifs



Les panneaux photovoltaïques

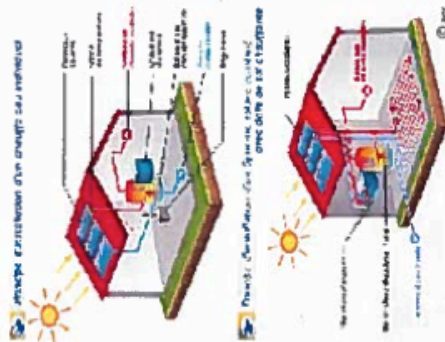


Les capteurs photovoltaïques souples



Les tuiles photovoltaïques

**Capteurs thermiques : production eau chaude, sanitaire et chauffage.**



Dans les panneaux solaires thermiques, appelés aussi capteurs solaires thermiques, c'est le rayonnement du soleil qui chauffe l'eau ou un liquide caloporteur (porteur de chaleur), qui circule dans des tubes placés dans une boîte vitrée isolante afin d'obtenir un effet de serre. Le liquide chauffé sert ensuite au chauffage de la maison ou au réchauffement de l'eau chaude sanitaire.

Le fluide caloporteur chauffé par le soleil réchauffe soit un ballon d'accumulation de 700 à 1000 litres, soit directement la dalle. Un plancher chauffant basse température est nécessaire pour que le système soit performant.

**A SAVOIR** Certains capteurs thermiques fonctionnent avec de l'air qui s'échauffe et qui est ensuite ventilé dans les habitats pour le chauffage ou dans les hangars agricoles pour le séchage des productions.

## Les différents dispositifs



Les capteurs thermiques tubes sous vide



Le vitrage solaire thermique

## Recommandations générales

Afin que l'intégration architecturale des capteurs sur le bâti soit réussie, quelques règles sont à suivre :

- Les capteurs devront être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils s'intégreront harmonieusement dans la composition des façades.
- Ils seront le moins visibles possible du domaine public, en particulier si la construction se situe en secteur protégé. Pour cela il est important de regarder les vues alentours et les points de vu hauts desquels seraient visibles ces panneaux.

- Les capteurs solaires devront être axés sur les ouvertures existantes.

Une réflexion doit être menée pour que la solution la plus appropriée soit trouvée pour que les capteurs solaires s'intègrent au mieux à la configuration et aux caractéristiques du bâti.

Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des ajouts qui rendraient les toitures inesthétiques.

ORIENTATION	30°	30°	30°	30°	30°
EST-EST	100%	100%	100%	100%	100%
EST-SUD	100%	100%	100%	100%	100%
SUD-EST	100%	100%	100%	100%	100%
SUD	100%	100%	100%	100%	100%
SUD-OUEST	100%	100%	100%	100%	100%
OUEST	100%	100%	100%	100%	100%
OUEST-NORD	100%	100%	100%	100%	100%
NORD-OUEST	100%	100%	100%	100%	100%
NORD	100%	100%	100%	100%	100%
NORD-EST	100%	100%	100%	100%	100%
EST	100%	100%	100%	100%	100%

Ce tableau donne le rendement des panneaux solaires par rapport à leur orientation et à leur inclinaison. L'orientation optimale se situe à 30° d'inclinaison, or les couvertures en Normandie sont plutôt à 40° : d'où une certaine perte de rendement inévitable. Néanmoins, il faudra toujours rechercher la meilleure intégration, plutôt qu'un rendement optimal.

## En toiture



L'idéal est l'intégration des capteurs dans le plan de couverture.

Dans le cas d'une surimposition par rapport à la toiture, il est préférable de les placer davantage sur des volumes annexes peu visibles pour en diminuer la perception.

Les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillants par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Ne pas laisser une frange de quelques tuiles autour des panneaux. La différence de couleur ne fera que ressortir l'installation.

**IMPORTANT** Si la pente du toit ne permet pas une inclinaison suffisante des capteurs, n'installez surtout pas un châssis sur le toit ou une "réhausse" sur "béquilles". D'autres solutions, au rendu plus esthétiques, sont envisageables. Cette solution n'est possible que sur les toitures terrasses.

## **Annexe 3**

# **Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure**

### Liste des espèces locales conseillées pour la plantation d'une haie champêtre dans l'Eure

Sources: CAUE, Conservatoire botanique de Baileul, DDTM, DREAL, PNRBSN  
(maj 31/12/2014)

Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres de haut-jet (>15m)	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Plateau / Coteau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc
	Aulne glutineux* ( <u>Attention phytotoxifère</u> )	<i>Alnus glutinosa</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Humide à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Très sec à humide	Plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sol sec	Demi-ombre à plein soleil	Calcaire	Lente	/	Caduc ou marsescent
	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sol drainé	Demi-ombre	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	/	Caduc
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Érable plane	<i>Acer platanoides</i>		Moyen à humide	Mi-ombre	Neutre à calcaire	Lente	/	Caduc
	Hêtre commun (**)	<i>Fagus sylvatica</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à frais	Ombre à plein soleil	Très acide à très calcaire	Lente	Fruits comestibles	Marsescent
	If **	<i>Taxus baccata</i>	Plateau	Moyen à humide	Ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	<b>TOXIQUE</b>	Persistant
	Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>			Soleil	Acide		<b>Fruits toxiques</b>	Caduc
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Plateau / Coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Noyer	<i>Juglans regia</i>		Moyen à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Fruits comestibles	Caduc
Orme champêtre sélectionné* ( <u>Attention Graphiose</u> )	<i>Ulmus minor</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	/	Caduc	

Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
Arbres (7-15m)	Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>		Sec à humide	Ombre à mi-ombre	Acide à calcaire	Moyenne		Caduc
	Tilleul à petites feuilles**	<i>Tilia cordata</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Tremble	<i>Populus tremula</i>	Plateau / Fond de vallée	Humide voire inondé	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Aulne à feuille en cœur	<i>Alnus cordata</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Rapide	/	Caduc
	Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Cerisier Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Coteau	Très sec à sec	Plein soleil	Neutre à très calcaire	Moyenne	/	Caduc
	Charme commun **	<i>Carpinus betulus</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Ombre à plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Marcescent
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Plateau	Sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Érable champêtre **	<i>Acer campestre</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	/
	Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	/
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
	Prunier myrobolan	<i>Prunus ceracifera</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Plein soleil	Acide à neutre	Rapide	/	Caduc
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Moyenne	/	Caduc
Type de haie	Nom français	Nom latin	Situation	Humidité	Luminosité	PH	Croissance	Toxicité	Feuillage
	Amélanchier vulgaire	<i>Amelanchier ovalis</i>	Coteau	Sec à moyen	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	/	Caduc
	Aubépine blanche	<i>Crataegus monogyna</i>		Moyen à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à calcaire	Moyenne		Caduc
	Bourdaïne	<i>Rhamnus frangula</i>	Plateau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	/	Caduc
	Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	Coteau	Sec	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	/	Persistant

Arbustes (<7m)										
Cassis	<i>Ribes nigrum</i>		Moyen à très humide	Ombre à mi-ombre	Très acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc		
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à calcaire	Lente	Fruits comestibles	Caduc		
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	<b>Légèrement toxique</b>	Caduc		
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>		Sec à moyen	Soleil	Acide à calcaire	Lente		Caduc		
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>		Sec à humide	Soleil	Très acide à très calcaire	Rapide	Fruits comestibles	Caduc		
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à frais	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Lente	<b>TOXIQUE</b>	Caduc		
Groseillier fruits	<i>Ribes rubrum</i>		Moyen à très humide	Mi-ombre	Acide à neutre	rapide	Fruits comestibles	Caduc		
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	<b>Légèrement toxique</b>	Persistant		
Lilas sauvage (espèce horticole)	<i>Syringa vulgaris</i>		Sec à humide	Mi-ombre à soleil	Neutre à très calcaire	Moyenne		Caduc		
Néflier commun	<i>Mespilis germanica</i>	Plateau / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à neutre	Lente	Fruits comestibles	Caduc		
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Fond de vallée / coteau	Sec à humide	Plein soleil	Acide à calcaire	Lente	<b>Légèrement toxique</b>	Caduc		
Noisetier (Coudrier)	<i>Corylus avellana</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Moyenne	Fruits comestibles	Caduc		
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Coteau	Sec à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc		
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Rapide	/	Caduc		
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Fond de vallée	Humide à très humide	Plein soleil	Neutre à calcaire	Rapide	/	Caduc		
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Fond de vallée	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Très acide à calcaire	Rapide	/	Caduc		
Seringat (espèce horticole)	<i>Philadelphus coronarius</i>		Sec à humide	Mi-ombre à soleil	Très acide à très calcaire	Moyenne		Caduc		
Spirée (espèce horticole)				Mi-ombre à soleil				Caduc		
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à très humide	Mi-ombre à plein soleil	Acide à neutre	Rapide	Fruits comestibles	Caduc		
Troène d'Europe**	<i>Ligustrum vulgare</i>	Coteau	Sec à humide	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	<b>Légèrement toxique</b>	Semi-persistant		

	Viome lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Coteau	Très sec à moyen	Mi-ombre à plein soleil	Neutre à très calcaire	Rapide	Légèrement toxique	Caduc
	Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	Fond de vallée / coteau	Moyen à très humide	Ombre à plein soleil	Acide à très calcaire	Lente	Légèrement toxique	Caduc
<b>Type de haie</b>	<b>Nom français</b>	<b>Nom latin</b>	<b>Situation</b>	<b>Humidité</b>	<b>Luminosité</b>	<b>PH</b>	<b>Croissance</b>	<b>Toxicité</b>	<b>Feuillage</b>
<b>Lianes</b>	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyen à humide	Ombre à mi-ombre	Acide à calcaire	Lente	/	Persistant
	Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera periclymenum</i>	Plateau / Fond de vallée / Coteau	Moyenne	Mi-ombre à plein soleil	Neutre	Rapide	<b>Fruits TOXIQUES</b>	Semi-persistant à persistant
<b>Couvre-sols</b>	Pervenche	<i>Vinca major</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à sec	Mi-ombre à ombre	Neutre	Moyenne	<b>TOXIQUE</b>	Persistant
	Pervenche	<i>Vinca minor</i>	Plateau / Fond de vallée	Moyen à sec	Mi-ombre à ombre	Neutre	Moyenne	<b>TOXIQUE</b>	Persistant

\* Essences sensibles à certaines maladies ou insectes (cf. DRAAF)

\*\* Essences qui supportent bien la taille

<b>Informations techniques</b>
<p><b>Intérêts d'une haie champêtre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- effet brise vent - protection des sols - infiltration des eaux de ruissellement – dégradation des polluants – intérêt floristique – habitat et corridor pour la faune – intérêt cynégétique – qualités paysagères – économie locale (peut fournir un combustible renouvelable, source d'emploi pour la plantation, l'entretien, la récolte)</li> </ul> <p><b>Période de plantation :</b> fin novembre à fin mars (période de repos végétatif), éviter les périodes de gel.</p> <p><b>Choix des plants :</b> choisir au minimum 3 essences différentes (à racines nues ou en motte)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est conseillé de choisir des plants d'1 à 3 ans (de 0,3 à 1,2m) car leur plantation est plus facile et la reprise est meilleure</li> <li>- Lors de l'achat, il faut vérifier que le système racinaire est bien développé et ramifié et le bourgeon terminal ne doit pas être abîmé</li> <li>- Un certificat de provenance des plants est nécessaire</li> </ul> <p><b>Législation :</b> <u>À défaut de règlement ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées à l'article 671 du code civil prévoit que les arbres dont la hauteur est/ ou sera supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et que les arbres dont la hauteur est/ ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la propriété voisine (une distance d'1 mètre facilite l'entretien futur de la haie). Le défaut d'entretien, de taille ou d'élagage d'une haie est de nature à engager la responsabilité civile du propriétaire négligeant.</u></p>

### Espèces DECONSEILLEES pour la constitution d'une haie

<b>Plantes considérées comme ENVAHISSANTES dans le Nord-Ouest de la France* :</b>	<b>Espèces INADAPTEES au paysage régional</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle</li> <li>Cerisier tardif (<i>Prunus serotina Ehrh</i>)</li> <li>Cornouiller soyeux (<i>Cornus sericea L.</i>)</li> <li>Érable négado ( <i>Acer negundo L.</i>)</li> <li>Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)</li> <li>Rosier rugueux (<i>Rosa rugosa Thunb.</i>)</li> <li>Buddleia de David (<i>Buddleja davidii</i>) = <i>arbre à papillons</i></li> <li>Cytise faux-ébénier (<i>Laburnum anagyroides Med.</i>)</li> </ul> <p>* données du Conservatoire Botanique National de Baillieux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thuyas (<i>Thuja sp.</i>)</li> <li>Lauriers (<i>Laurus sp.</i>)</li> <li>Cyprès (<i>Cupressus sp.</i>)</li> <li>Photinia « red robin » (<i>Photinia x fraseri red robin</i>)</li> <li>Sumac de virginie (<i>Rhus typhina L.</i>)</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Bibliographie</b></p> <p style="text-align: center;">Fiche Conseil plantation réalisée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (<a href="http://www.pnr-seine-normande.com/brochures.html">www.pnr-seine-normande.com/brochures.html</a>)</p> <p style="text-align: center;">Fiche Planter des haies champêtres, un geste écocitoyen de l'AREHN (<a href="http://www.arenh.asso.fr/publications/cpa/cpa11.pdf">http://www.arenh.asso.fr/publications/cpa/cpa11.pdf</a>)</p> <p style="text-align: center;">Fiches CAUE 76 sur planter des haies (<a href="http://www.caue76.org/spip.php?rubrique10">www.caue76.org/spip.php?rubrique10</a>)</p>
--

## **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-reference>

\*\*\*\*\*